

Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost:

## 1) U-Halle:

Für mich stellt die U-Halle keinerlei positiven Erinnerungswert da, allerhöchstens die traurige Erinnerung an den Irak-Krieg, wo sie als Logistik-Lager diente.

Da für die Frischluftschneise jeder zusätzliche Meter Breite ein Gewinn ist, sollte die U-Halle komplett abgerissen werden.

## 2) Gewässer:

Der geplante See in der Feudenheimer Au bedeutet einen gravierenden Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet. Allein schon der für den Aushub nötige Schwerlastverkehr führt zu einer anhaltenden Bodenverdichtung.

Stattdessen sollte ein Gewässer auf dem Spinelli-Gelände ins Auge gefaßt werden.

## 3) Bebauung im Norden von Spinelli:

Das im Plan ausgewiesene Baugebiet ist überdimensioniert. Es limitiert über Gebühr die Frischluftzufuhr und führt zu einer erheblichen Zunahme des (Auto-)Verkehrs. Ein Verkehrskonzept, das dem Rechnung trägt, liegt bislang nicht vor. Auf jeden Fall wird es im Bereich Neustadter Straße/Aubuckel zu noch stärkeren Stau- und Lärmbelastungen führen, als dies jetzt schon der Fall ist.

## 4) Kasernenblöcke im Süden von Spinelli:

Eine Weiternutzung dieser Kasernenblöcke halte ich für sinnvoll und wünschenswert. Hier könnte tatsächlich mal der so oft zitierte „bezahlbare Wohnraum“ entstehen. Zusammen mit Betreuungseinrichtungen für Kinder und Senioren, Geschäften, Cafés etc, stelle ich mir auf diesem Areal ein „lebendiges Quartier“ vor. Eine Ergänzung durch eine kleine Neubausiedlung wäre vorstellbar.

Auf jeden Fall sehe ich hier in unmittelbarer Nähe zu diesem Wohnquartier keinen Platz für einen Betriebshof.

Mannheim, den 24.05.2017

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL Q	29. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Kommission	61.23	GF		PR

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe Ihre E-Mail vom 20. Mai 2017 erhalten und danke Ihnen für die Mitteilung.

Die Angelegenheit ist mir bekannt und wird bearbeitet.

Bitte geben Sie mir Bescheid, wenn Sie weitere Informationen benötigen.

Mit freundlichen Grüßen

Yvonne Schmitt

Telefon: 07141 140-1111

E-Mail: [yschmitt@mannheim.de](mailto:yschmitt@mannheim.de)

Bitte beachten Sie, dass die E-Mail-Adresse [yschmitt@mannheim.de](mailto:yschmitt@mannheim.de) für den Kontakt mit dem Bürgerservice Mannheim-Feudenheim vorgesehen ist.

Die Geschäftszeiten des Bürgerservice sind:

Montag bis Freitag: 8:00 bis 18:00 Uhr

Samstag: 9:00 bis 13:00 Uhr

Sonntag und Feiertage: geschlossen

Bitte beachten Sie, dass die E-Mail-Adresse [yschmitt@mannheim.de](mailto:yschmitt@mannheim.de) für den Kontakt mit dem Bürgerservice Mannheim-Feudenheim vorgesehen ist.

Bitte beachten Sie, dass die E-Mail-Adresse [yschmitt@mannheim.de](mailto:yschmitt@mannheim.de) für den Kontakt mit dem Bürgerservice Mannheim-Feudenheim vorgesehen ist.



Postfach 10 27 55 • 68027 Mannheim

Stadt Mannheim  
FB Bauverwaltung  
Herrn Klaus Elliger  
Herrn Dr. Hanno Ehrbeck  
Collinstraße 1

68161 Mannheim

Vorab per Telefax: +49 621 2937273

Seiten: 4

24. Mai 2017 HF-nc/bu

Sekretariat: Christin Nickler  
Durchwahl: +49 621 4256-231  
E-Mail: hartmut.fischer@rittershaus.net

**Bebauungsplan Nr. 71.48 „Spinelli Barracks und Grünzug Nordost“,  
hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Unser Zeichen: HF/01587/17**

Sehr geehrter Herr Elliger,  
sehr geehrter Herr Dr. Ehrbeck,

wir vertreten die [ ] die Eigentümerin verschie-  
dener Grundstücke in dem Quartier Wachenheimer Straße/Rüdeshei-  
mer Straße ist. In der Rüdesheimer Straße handelt es sich um das ehe-  
malige Betriebsgelände der Firma [ ]  
[ ] in der Wachenheimer Straße um die Flurstücke [ ]  
[ ]

Teilweise sind bereits die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung  
geschaffen. Im Übrigen sind verschiedene Gespräche mit Vertretern

RITTERSHAUS Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sitz: Mannheim - AG Mannheim: PR 700133

Sparkasse Rhein Neckar Nord: IBAN DE 59 6705 0505 0030 1446 00, BIC MANSDE66  
Commerzbank AG Mannheim: IBAN DE 47 6708 0050 0708 6222 00, BIC COBADEFF670  
Deutsche Bank AG Frankfurt: IBAN DE 59 5007 0024 0110 5956 00, BIC DEUTDE33HAN

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL	26. Mai 2017			Rückendr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Kon	X	07	61.23	GF
				PR

#### 68163 MANNHEIM

Harslachweg 4  
Telefon: +49 621 4256-0  
Telefax: +49 621 4256-250

Prof. Dr. GERALD RITTERSHAUS (bis 2015)  
RAINER DIETMANN<sup>1</sup>  
Prof. Dr. CHRISTOF HETTICH<sup>1</sup>  
Dr. ANDREAS NOTZ<sup>1,3,11</sup>  
Dr. BERND-MICHAEL ZINOW  
Dr. DANIEL WEISERT<sup>1</sup>  
KURT WERNER KÜHN  
VERENA EISENLOHR LL.M. (Berkeley)<sup>1,5</sup>  
Dr. MARTIN BÜRMANN<sup>1</sup>  
Dr. ANNETTE SÄTTELE<sup>1,3</sup>  
Dr. HARTMUT FISCHER<sup>1,4</sup>  
CHRISTIANE BORNHANN  
ANDREAS JUNG  
Dr. PATRICK CERTA<sup>1,5</sup>  
Dr. MARTIN SCHMIDHUBER<sup>1</sup>  
Dr. WERNER H. BORN<sup>1,12</sup>  
Dr. CLAUDIA PLESSKE<sup>1</sup>  
Dr. CHRISTINA ESCHENFELDER<sup>1</sup>  
Dr. MANFRED STOPFKUCHEN-MENZEL<sup>13</sup>  
Dr. MATTHIAS KEILBACH  
Dr. ANDREAS TORKA<sup>1,3,9</sup>  
Dr. MATTHIAS UHL<sup>1,5,11</sup>  
Dr. MARC HAUSER<sup>1</sup>  
Dr. ANNO HABERER<sup>1</sup>  
Dr. MORITZ WEBER<sup>1</sup>  
Dr. MARCO WICKLEIN<sup>11</sup>  
Dr. FELIX KLEMT  
Dr. CHRISTOPH RUNG  
KRISTINA R. LINDENFELD  
Dr. STEFAN HUMM  
PATRICK TREITZ<sup>11</sup>  
Dr. MILENA CHARNITZKY<sup>11</sup>  
MARTIN LINDENAU<sup>11</sup>  
DOMINIKUS ARWEILER<sup>11</sup>  
STEFAN HANDELMANN  
SARAH GBEKOR  
Prof. Dr. Dr. TADE M. SPRANGER  
SUSANNE WEIGENAND<sup>7</sup>  
Dr. TOBIAS SCHULZ LL.M. (Edinburgh)  
CHRISTINA von BUSCH  
Dr. CHRISTOPHER HERWIG  
HANS-PETER REPNIK

#### 60329 FRANKFURT/MAIN

Mainzer Landstraße 61  
Telefon: +49 69 274040-0  
Telefax: +49 69 274040-250

WENDELIN FRHR. von KETELHODT<sup>1,2</sup>  
Dr. WOLF-HENRIK FRIEDRICH<sup>1</sup>  
HELLA FRFR. von KETELHODT  
JÖRG DÖHRER<sup>1,3</sup>  
MARK OLIVER KÜHN LL.M. (Denver)<sup>1,8</sup>  
Dr. MARKUS BAUER<sup>1</sup>  
BERNHARD NAUJACK LL.M. (Georgetown)<sup>1,2,8,11</sup>  
WALTHER von WIEZLOW  
Dr. MICHAEL KÜHN<sup>1,11</sup>  
Dr. CORNELIA SUMM<sup>1</sup>  
LARS SCHMIDT<sup>1</sup>  
Dr. CLAUDIA CORDES  
CHRISTOPH KÜLENKAMPFF  
HENRIK STEFFEN BECKER<sup>1</sup>  
DANIEL KAZDA  
Dr. THORSTEN HENNRICH  
Dr. EVA SCHWITTEK<sup>11</sup>

#### 80333 MÜNCHEN

Maximiliansplatz 10 / Im Luitpoldblock  
Telefon: +49 89 121405-0  
Telefax: +49 89 121405-250

TIM KNORR LL.M. (Chicago)<sup>1,4,11</sup>  
Dr. DANIEL F. BERG<sup>1,5</sup>  
ELER von BOCKELMANN  
JENS MAGERS<sup>10</sup>  
Dr. WOLF-HENRIK FRIEDRICH<sup>1</sup>  
Dr. ANDREAS TORKA<sup>1,3,9</sup>

- 1 Mitglied der Partnerschaft
- 2 Notar
- 3 Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 4 Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5 Fachanwalt für Handels- u. Gesellschaftsrecht
- 6 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 7 Fachanwalt für Steuerrecht
- 8 Attorney at Law (New York)
- 9 Abogado (Allente)
- 10 Avvocato Stabilito (Mailand)
- 11 Mediator
- 12 Mediator (BAFM)
- 13 Vorsitzender Richter am VGH a.D.

der Stadt Mannheim geführt, um das ehemalige Volz-Gelände mit den Nachbargrundstücken sachgerecht weiterzuentwickeln. Bei den Gesprächen hatte die  angeregt, die städtebauliche Entwicklung in dem benachbarten Bereich der Spinelli Barracks und des Grünzugs Nordost aufzugreifen, so dass beides aufeinander abgestimmt werden kann.

Die Anregungen zur Entwicklung des Quartiers Rüdeshheimer Straße, Wachenheimer Straße, Neustadter Straße und Am Aubuckel hat die Stadt Mannheim noch nicht vertieft aufgegriffen. Der Planentwurf für Spinelli liegt nunmehr offen. Er enthält gute Ansätze. Bei einzelnen Details rege ich aber eine Weiterentwicklung an:

1. Bei der Beschreibung des Bestands und der Umgebung heißt es unter der Überschrift „Angrenzende Quartiere und Nutzungen“, dass sich westlich der Rüdeshheimer Straße überwiegend großflächig gewerbliche Nutzungen angesiedelt hätten. Lediglich auf einzelnen Grundstücken seien Wohnungen und Wohngebäude vorhanden. Wie der Stadt Mannheim bereits dargelegt, überwiegt der Bestand an Wohngebäuden und Wohnnutzungen, insbesondere entlang der Rüdeshheimer Straße bis auf den Bereich der Einmündung zur Straße Am Aubuckel. Faktisch liegt kein GE vor. Die Wohnhäuser sind in den Jahren 1942 bis 1972 errichtet. Ein B-Plan existiert nicht. Die Wohnhäuser wurden von der Stadt Mannheim zugelassen.
2. Im Namen der  rege ich an, das Quartier in die Planung einzubeziehen. Planungsziel ist bisher, in den Randbereichen Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit eine städtebaulich sachgerechte Entwicklung möglich ist, sollte auch das Quartier Rüdeshheimer Straße, Wachenheimer Straße, Neustadter Straße, Am Aubuckel einbezogen werden. Hier ist auch eine Neuordnung notwendig, die im Entwurf noch nicht enthalten ist. Sie würde eine sachgerechte Zonierung von der gewerblichen Nutzung westlich der Neustadter Straße über eine teilweise noch gemischte Nutzung östlich der Neustadter Straße über die Wohnbebauung westlich der Rüdeshheimer Straße bis hin zu der geplanten Wohnbebauung in dem Geltungsbereich des Entwurfs ermöglichen.

3. Der Entwurf sieht vor, dass die Erschließungssituation geändert werden soll. Soweit ersichtlich soll die Verbindung von der Rüdeshheimer Straße in die Straße Am Aubuckel geändert, deutlich reduziert und möglicherweise sogar eine Verbindung für Pkw und Lkw gestrichen werden. Ich rege an, ein Abbinden der Rüdeshheimer Straße ersatzlos zu streichen. Die Verbindung Rüdeshheimer Straße/Am Aubuckel ist notwendig, um den Verkehr aus dem Bestand abzuführen. Der Verkehrsknoten Neustadter Straße/Wachenheimer Straße ist nicht geeignet, den künftigen Verkehr aufzunehmen. Sollte es ein Verkehrsgutachten geben, bitte ich im Rahmen der

### **Akteneinsicht**

um eine Kopie. Die Neustadter Straße ist bereits derzeit stark belastet. Anliegerbetriebe haben schon derzeit Schwierigkeiten, mit größeren Fahrzeugen von ihrem Gelände auf die Neustadter Straße zu fahren. Daher ist der Verkehrsknoten Rüdeshheimer Straße/Am Aubuckel notwendig.

Die in dem Entwurf vorgesehene Verkehrsführung sieht zentrale Achsen für den Fahrradverkehr vor, der aus Richtung Käfertal in Richtung geplante Brücke über die Feudenheimer Schleuse geführt werden soll. In der Rüdeshheimer Straße würde dieser Fahrradverkehr mit dem gewerblichen Erschließungsverkehr der noch verbliebenen Gewerbebetriebe kollidieren. Hier sollte Abhilfe geschaffen werden.

Die Neustadter Straße wird vom Aubuckel kommend Richtung Friesenheimer Insel von zahlreichen Lkws befahren, die die Müllverbrennungsanlage ansteuern. Auch daher ist eine Ertüchtigung des Verkehrsknotenpunkts Neustadter Straße/Wachenheimer Straße nicht sachgerecht.

Da das Quartier Rüdeshheimer Straße, Wachenheimer Straße, Neustadter Straße und Am Aubuckel bisher noch nicht städtebaulich geordnet ist und die oben beschriebene Zonierung sachgerecht an die geplante Wohnbebauung anschließen würde, rege ich an, dieses Quartier einzubeziehen und die bisherigen Gespräche fortzuführen. Die  ist zuversichtlich, bei der sachgerechten Entwicklung des

Quartiers behilflich sein zu können. Gerne kann der erbetene Besprechungstermin organisiert werden. Hierdurch wäre es auch entbehrlich, die Notwendigkeit vertiefter Einwendungen zu prüfen.

Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen



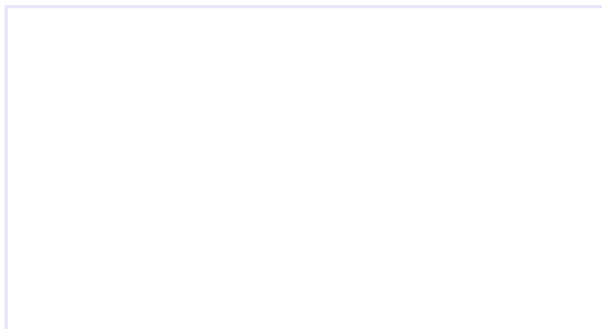
Dr. Fischer  
Rechtsanwalt

**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Ehrbeck, Hanno Dr. 61  
**Gesendet:** Montag, 29. Mai 2017 06:34  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** WG: Bebauung Spinelli / Grünzug Nordost

Hat angerufen, wollte das unbedingt fristgerecht abgeben.

**Von:**   
**Gesendet:** 26.05.2017 21:12  
**An:** Ehrbeck, Hanno Dr. 61  
**Betreff:** Bebauung Spinelli / Grünzug Nordost



FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL C	29. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
<del>Kopier</del>		61.23	GF	PR

Mannheim, den 26.05.2017

Sehr geehrter Herr Ehrbeck,

im Rahmen der frühen öffentlichen Beteiligung gem. §3 Absatz 1 des Baugesetzbuches bringen wir nachstehend unsere Anregungen bzw. Bedenken zum Bebauungsplan Nr 71.48 vor.

Unsere Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf das derzeit als Grünfläche genutzte Areal südlich der Dürkheimer Straße (Entwicklungsflächen Nr 12.07).

Wir, meine beiden Kinder,   
 Jahre und ich, , sind seit mehr als 20 Jahren Eigentümer und Bewohner der Immobilie Merziger Straße

Seit wir hier wohnen, erfreuen wir uns der Grünfläche gegenüber unseres Wohnhauses. Die Kinder konnten jederzeit zu Fuß auf den nahegelegenen Boltzplatz gelangen.

Auf der Wiese und im umliegenden Gebiet gibt es Fischreiher, Fasane und andere Vogelarten zu sehen und hören.

Es ist verständlich, dass diese Idylle weichen muss, damit die Grünfläche bebaut werden kann. Wir würden es jedoch sehr begrüßen, wenn das Areal in an unsere Wohnhäuser entlang der Dürkheimer Straße in diesem Bereich angepasster Bauweise gestaltet wird. Wir regen an, die Bauhöhe unserer Häuser (zweigeschossige Mehrfamilienhäuser plus Dach) nicht zu überschreiten.

Wir äußern unsere Bedenken bezüglich einer vier-oder fünfgeschossigen Bebauung. Wir befürchten eine Einschränkung unserer Lebensqualität. Wertvolle Ventilationsfläche geht verloren, die Frischluftzufuhr wird reduziert, wenn das oben genannte Areal dicht bebaut wird.

Wir wünschen uns eine optisch ansprechende und klimaökologisch unbedenkliche Lösung für diesen Bebauungsplan.



FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL C	28. Mai 2017			Rücksp FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Korn	61.28	GF		PR

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Abt. 60.14  
 Collinstr. 1

68161 Mannheim

per Mail: [60.14-vertraege@mannheim.de](mailto:60.14-vertraege@mannheim.de)

Mannheim, den 22. Mai 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühen öffentlichen Beteiligung gem. §3 Absatz 1 des Baugesetzbuches bringen wir die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 71.48 vor. Unsere Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf das derzeit als Grünfläche genutzte Areal südlich der Dürkheimer Straße (Entwicklungsflächen Nr. 12.07). Die hier vorgebrachten Einwände kommen aus den Bereichen Klimaschutz, Umweltschutz und den persönlichen Nachteilen, die aus einer der geplanten Bebauung resultieren. Wir sind Eigentümer und Bewohner der Immobilie in der Saarbrücker Straße 24.

## 1. Klimaschutz

Im Rahmen der Schaffung des „Grünzug Nordost“ und der Arrondierung von Käfertal Süd wurden zwei Behauptungen aufgestellt:

„Der Grünzug Nordost soll für die Durchlüftung der angrenzenden Stadtteile und im Sommer für nächtliche Abkühlung sorgen“ (siehe Homepage der Stadt Mannheim)

Ziel der Bebauungsplanung:

„Durch die Umsetzung dieses Frischluftkorridors soll zugleich eine Verbesserung des Stadtklimas insgesamt erreicht und ein Beitrag zum klimaökologischen Stadtumbaus geleistet werden. Der klimaökologische Stadtumbau soll sich auch in den künftigen Baufeldern am Rand des Grünzugs widerspiegeln.“ (Planungsposter zum Bebauungsplan 71.48)

Diese beiden Aussagen sind für die o.g. Grünfläche und die daran angrenzenden Straßenzüge Völklinger Straße, Saarbrücker Straße, Merziger Straße und Mettlacher Straße aus folgenden Gründen schlichtweg falsch:

## 1.1 Durchlüftung verschlechtert sich durch die Randbebauung

Durch die Bebauung der Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße und nordöstlich der Sportanlagen kommt es zu einer deutlichen Geschwindigkeitsreduktion der Kaltluftfließbewegungen von 1,9 m/s auf 0,3 m/s (siehe Klimagutachten der Fa. Ökoplane erstellt am 25.10.2013).

Mit der **derzeit guten** Belüftungssituation der Dürkheimer Straße und deren angrenzenden Straßenzüge herrschen Strömungsgeschwindigkeiten, die im zentralen Bereich des Grünzugs Nordost angestrebt werden. Dort werden diese Geschwindigkeiten als deutliche Verbesserung hervorgehoben. In unserem Wohnbereich wird diese – bereits jetzt – hervorragende Durchlüftung mit der geplanten Bebauung zunichte gemacht. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der weiteren Klimaerwärmung nicht akzeptabel.

## 1.2 Kaltluftentstehungsgebiet

Bei der Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße bis in den Randbereich der Völklinger Straße handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet und eine Ventilationsfläche. Dieses Gebiet weist deutlich niedrigere Temperaturen auf, als die angrenzenden bebauten Flächen (siehe Abb. 17 im Klimagutachten der Fa. Ökoplane vom 25.10.2013). In der Abbildung ist zu erkennen, dass die Temperatur am Meßtag (31.08.2009) in den Abendstunden bei 14,3 – 15,1°C lag. Die prognostizierte Temperatur unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung liegt bei 19,3 – 21°C. Da die auf diesem Gebiet entstehende Kaltluft aufgrund der guten Durchlüftung der Fläche in die angrenzenden Straßenzüge und damit auch in unseren Eigentumsbereich getragen wird, wirkt sie sich wohltätig auf unsere Gesundheit aus. Durch die Bebauung der Kaltluftentstehungsfläche kommt es zu einer deutlichen Verschlechterung der Lebenssituation für uns und die anderen angrenzenden Bewohner.

Von einem „klimaökologischen Stadtumbau“ zu sprechen, wenn Kaltluftentstehungsgebiete durch intensive Bebauung zerstört werden ist unerhört!

Die Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße und westlich der Völklinger Straße ist sowohl im Konfliktplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim, als auch im Klimagutachten der Fa. Ökoplane als (innerstädtisches) Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Im Konfliktplan ist für die weitere Planung eine klimawirksame **Durchgrünung** und **Extensivierung** in Richtung Spinelli vorgesehen!

Die gesamte derzeitige Grünfläche weist laut Klimagutachten eine Fläche von 7 ha aus, davon ist bereits ein Hektar im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche umgewandelt worden. Nun sollen weitere 2,6 ha intensiv bebaut werden. Damit wird die Empfehlung die Fläche **maximal** mit 30 – 40% zu bebauen (siehe Klimagutachten Fa. Ökoplane vom 25.10.2013) deutlich überschritten. Umso gravierender fällt ins Gewicht, dass es sich bei dem zu bebauenden Anteil der Grünfläche um ein **Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Effektivität** handelt.

Bei einer intensiven Bebauung dieses Grünareals kann von klimaökologischer Stadtplanung keine Rede sein! Schon gar nicht, wenn man sich die Präsentation von Herrn Lenzen (Fa. rmp gehalten am 4.5.2017) anschaut. Auf Seite 12 ist hier **die vollständige Bebauung der gesamten Grünfläche** (inklusive derzeitiger Sportanlagen) zu sehen. Hier wird die Intension der Stadt Mannheim deutlich, ohne Rücksicht auf das Wohlbefinden der Bewohner der

[ ]

---

angrenzenden Flächen, mögliche Bebauungsflächen zu erschließen und intensiv zu bebauen, um ein Maximum an wirtschaftlichem Vorteil zu erzielen. Dies steht eindeutig einer klimagerechten Stadtentwicklung, wie sie im § 1a BauGB Abs. 5 gefordert wird entgegen!

Wir weisen Sie in diesem Zusammenhang darauf hin, dass insbesondere Kaltluftentstehungsgebiete nach BNatSchG §1 Abs. 3 / 4 durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sind!

Was im Planungsposter als städtebauliche Heilung im Bezug auf unterschiedliche Gebäudestrukturen / -nutzungen ausgewiesen wird, beschönigt nur die Tatsache, dass man rücksichtslos das Areal bebaut, das bisher aufgrund seiner klimatischen Aufgabe freigehalten wurde. Dadurch wird es zu einer Verschlechterung des Wohnklimas kommen, die zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Anwohner führen kann!

## **2. Umwelt- / Naturschutz**

Die oben bereits mehrfach genannte Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße ist gekennzeichnet durch eine unterschiedliche Struktur (Bäume, Hecken, Sträucher und Wiesen). Sie bietet einer Vielzahl von Tieren ihren Lebensraum. Durch die langjährige Existenz der Grünfläche, vor allem auch im Zusammenhang mit den Grünflächen bei St. Hildegard und den angrenzenden Gärten, hat sich hier besonders in den letzten Jahren eine auffällige Artenvielfalt im Bezug auf Flora und Fauna eingestellt. So fielen insbesondere Falken, Eulen, Nachtigallen und andere Singvögel auf, ebenso wie Erdbienen, Fledermäuse und Kröten.

Wir fordern Sie daher auf, ein floristisches und faunistisches Gutachten erstellen zu lassen.

Eine intensive Bebauung, wie sie der Bebauungsplan vorsieht oder auch nur einer Teilfläche, scheint uns mit dem Umwelt- und Naturschutz auf dieser Fläche nicht vereinbar.

## **3. Persönliche Nachteile**

### **3.1 Gesundheitliche Beeinträchtigungen**

Die klimatischen Verschlechterungen für die Anwohner der oben mehrfach genannten Grünfläche durch das Abschneiden der Frischluftzufuhr und der fehlenden Abkühlung habe ich unter Punkt 1 deutlich beschrieben. Hiervon sind auch wir sehr stark betroffen, da unser Grundstück als Eckgrundstück Dürkheimer Str. / Saarbrücker Straße direkt an die Grünfläche anschließt. Momentan bedeutet diese Grünfläche eine große Wohltat für uns aufgrund der einströmenden Kalt- und Frischluft. Eine Bebauung in der geplanten Struktur führt für uns zu einer starken Verminderung der Lebensqualität!

Hinzu kommt die erhöhte Lärmbelästigung durch den zunehmenden Straßenverkehr in der Dürkheimer Straße. Wenn am Schnittpunkt der Völklinger Straße und Anna-Sammet-Straße das neue Ortszentrum entstehen soll, wird die Dürkheimer Straße zu einer Durchgangsstraße. Dadurch ist mit einem deutlichen Anstieg des Verkehrslärms und der Emissionen zu rechnen.



Unseren Kindern und uns wird die Möglichkeit zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung genommen, da durch die geplante Bebauung auch der „Bolz- / Fußballplatz“ mit den schattenspendenden Bäumen entfallen wird.

Ebenso besteht dann keine Möglichkeit mehr für einen kurzen Spaziergang auf Naturgrund. Insbesondere im Sommer, wenn sich aufgrund von starker Sonneneinstrahlung und hohen Außentemperaturen versiegelte Flächen stark aufheizen, ist eine Bewegungsmöglichkeit auf Naturgrund von großer Bedeutung.

Die Wohltat der Weite, die wir laut Herrn Lenzen (Fa. rmp, Vortrag am 4.5.2017) im Grünzug Nordost genießen sollen, können wir bereits jetzt erfahren. Diese Weite, die wir von unserem Grundstück aus bis zum Odenwald erleben können, wird mit der Bebauung durch ein Gefühl der Enge ersetzt; wenn der Blick dann nur noch bis zum mehrstöckigen Häuserblock auf der anderen Straßenseite reichen wird.

### **3.2 Finanzielle Nachteile**

Durch die Bebauung der gegenüberliegenden Freiflächen in dieser intensiven Form und der Bildung eines neuen Quartiers am Südrand von Käfertal kommt es zu einer Wertminderung unserer Immobilie. Aus einer attraktiven Ortsrandlage wird eine Immobilie inmitten eines Stadtgebiets mit intensiver Bebauung.

Wer kommt für den finanziellen Schaden auf?

## **4. Forderungen und Anregungen**

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte stellen wir folgende Forderungen an eine Überarbeitung des Bebauungsplans:

1. Erhalt des hoch effektiven Kaltluftentstehungsgebiets
2. Dauerhaft maximal 30% bebaute Fläche im Bereich der aktuell existenten Grünfläche, unter Anrechnung der bereits im Flächennutzungsplan angegebenen Wohnbaufläche.
3. Lockere, naturnahe extensive Bebauung mit „grünem Anschluss“ an den Grünzug Nordost zur Erhaltung der Lebensqualität. Dabei sollen die Gebäude so angeordnet sein, dass eine maximale Durchlüftung der „dahinter“ liegende Wohnbebauung gewährleistet wird.
4. Überprüfung der Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem Umwelt- / Naturschutz durch ein floristisches und faunistisches Gutachten.

### **Anregungen**

Die verbleibende Grünfläche könnte als naturnahe Spiel- und Freizeitfläche gestaltet werden. Im gesamten Stadtteil Käfertal Süd gibt es keinen angemessenen Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen. Die Schule und die Kindertagesstätte lassen sich auch durch extensive Bauweise realisieren. In Verbindung mit den existierenden Sportanlagen würde sich so ein hoch attraktives Gefüge für Familie anbieten. Die Planung eines künstlichen Ortszentrums scheint wenig Erfolg versprechend, wie die Erfahrungen „Im Rott“ gezeigt haben.



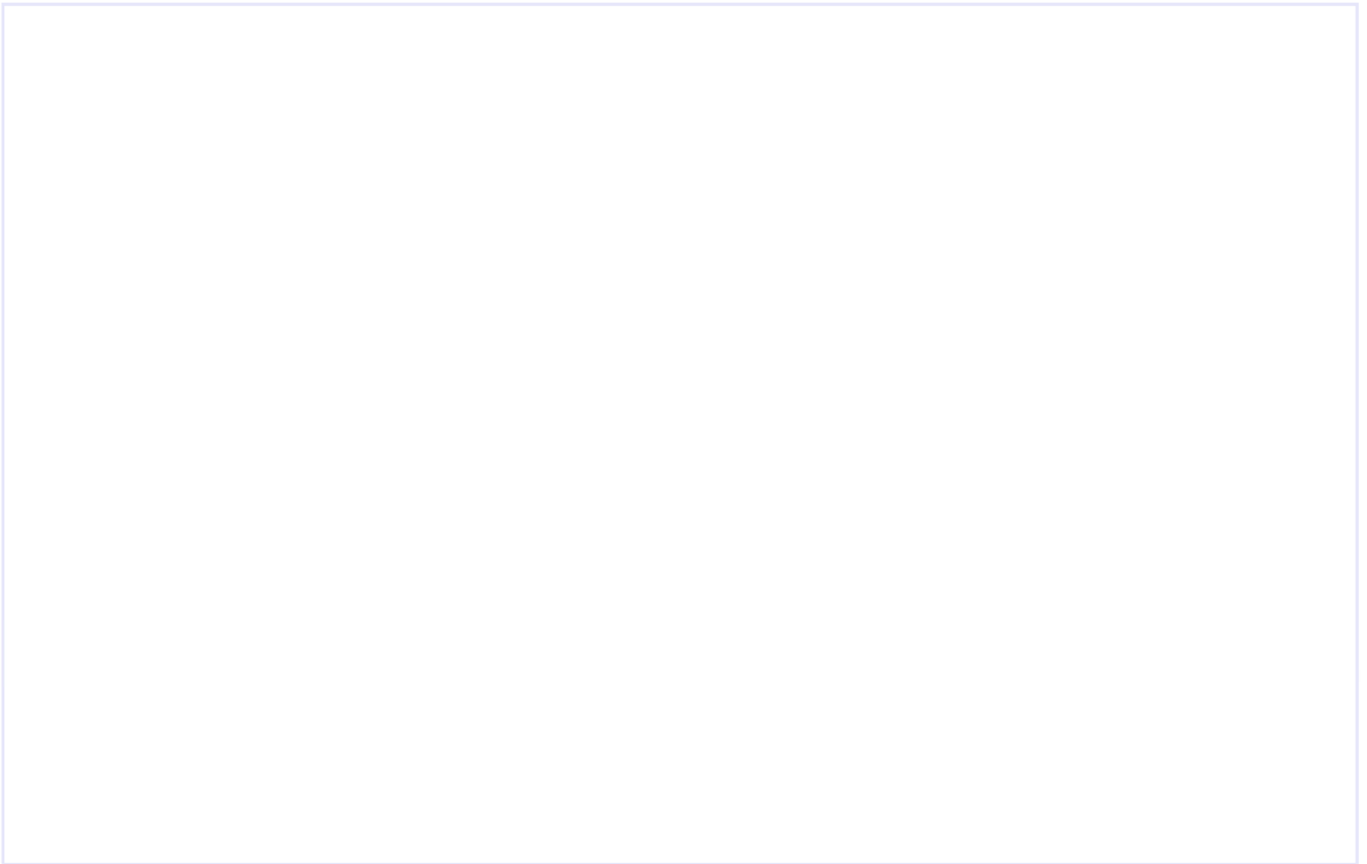
---

**Finanzierung:**

In der Parkschale sind Spielbereiche geplant, deren Geräte auch auf dem Gelände der Grünfläche verbaut werden können. Der entsprechende Abschnitt der Parkschale wird einen dazugehörigen Ruhebereich als Übergang zum Grünzug darstellen. Durch eine ansprechende Landschafts- / Städteplanung lässt sich eine hohe Lebensqualität schaffen, die für Investoren ebenso attraktiv ist. Im Falle einer derartigen Umsetzung hätte die Politik ihr Versprechen eingelöst, die Randbebauung verantwortungsvoll und hochwertig zu gestalten.

In Erwartung einer Stellungnahme zu unseren Anregungen bzw. Bedenken sowie die Berücksichtigung bei den Planungsaktualisierungen verbleiben wir

mit freundlichem Gruß



FBL				
Rückspr. FBL				
29. Mai 2017				
Kopie				
01.1	01.2	01.3	01.4	NV
Konvert	01.25	GF		PR

Die Idee, einen breiten Grünzug für die Stadt zu etablieren, ist großartig und in Anbetracht der klimatischen Entwicklungen dringend notwendig. Um seine klimatische und ökologische Wirkung zu entfalten, sollte er so breit wie möglich angelegt werden.

Einige Punkte sollten unbedingt in die weitere Planung einbezogen werden:

- Altlastenuntersuchung

Vor jeder weiteren Entscheidung über die Nutzung des Geländes halte ich es für dringend erforderlich, die noch ausstehenden Altlastenuntersuchungen durchzuführen. Eventuell sind umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich und/oder die Nutzungen müssen angepasst werden.

- Verzicht auf die U-Halle

Jedwede Nutzung einer „Rest-Halle“ ist mit Verkehr verbunden. Die ohnehin stark belasteten Straßen Am Aubuckel und Am Wingertsbuckel können nicht noch mehr Verkehr ertragen. Die Anwohner leiden schon heute unter den alltäglichen Staus, die Abgas- und Lärmbelastung ist enorm.

- Verzicht auf den Betriebshof

Ein zentraler Betriebshof bedeutet deutlich mehr Verkehr – das ist unbedingt zu vermeiden. Es erscheint mir außerdem nicht sinnvoll, einen zentralen Betriebshof genau dort zu errichten, wo ein Erholungsgebiet (und mit den alten Kasernen ev. ein Wohngebiet) geplant sind.

Gibt es ein Gutachten, das die zusätzlichen Kosten ermittelt, die durch An- und Einsatzfahrten von Maschinen aus der Mitte des Grünzugs in den Norden und Süden des Grünzugs entstehen (berücksichtigt werden müssten nicht nur die zusätzliche Verkehrsbelastung incl. CO<sub>2</sub>- und Stickoxidausstoß, sondern auch die zusätzliche Arbeitszeit-Kosten)? Wäre es nicht sinnvoller und kostengünstiger, die bestehenden, dezentralen Betriebshöfe zu sanieren? Was sagen die Mitarbeiter zu einer Umsiedlung? Ich kann mir nicht vorstellen, dass alle begeistert sind, morgens und abends im Stau zu stehen.

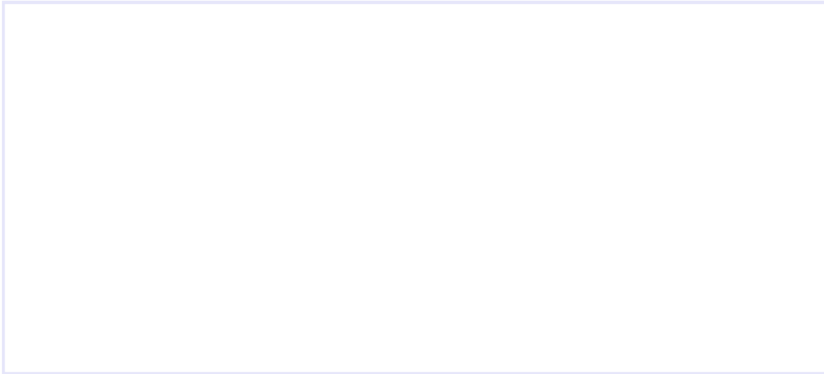
- Anpassung des Bebauungsplanes

Eine derart starke Bebauung im Norden von Spinelli und in Käfertal-Südwest schränkt den Grünzug und die gewünschte Frischluftzufuhr zu stark ein. Darüber hinaus ist es fahrlässig, ein Baugebiet in dieser Größe ohne ein vernünftiges Verkehrskonzept zu entwickeln. Zusätzlicher Verkehr auf den angrenzenden Straßen ist nicht zumutbar. Das Fehlen eines Verkehrskonzeptes und mangelnden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr werden sich negativ auf die Wohnqualität in den Gebieten auswirken und zu Preisverfall führen.

- Nutzung der Kasernenblöcke im Süden von Spinelli

Eine Weiternutzung der Kasernenblöcke wäre ökologisch und ökonomisch sinnvoll. Die Blöcke stehen parallel zum Gewerbegebiet Talstraße und würden somit keinen zusätzlichen Einschnitt in die Frischluftschneise bedeuten. Die Gebäude sind gut erhalten und sogar an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Hier könnte bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Mit der Anlage eines zentralen Begegnungsplatzes, mit einem Café und/oder Restaurant und der Bereitstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Geschäften könnte hier ein neues Quartier entstehen.

Mannheim, den 24.05.2017



Meine Einwendungen und Anregungen zum BBP Nr. 71.48 Grünzug NO

Der wesentliche Anker für meine Einwendungen sind die Nutzungsvorteile für die lokale Bevölkerung in Mannheim. Die SPD wirbt hier z. B. seit geraumer Zeit mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, was durch die aktuelle Planung komplett in Frage zu stellen ist.

Im folgende elaboriere ich weitere Details:

1. **Spinelli-Barracks für Wohnraum** (südlicher Rand => ehemalige Kasernengebäude), Entwicklung **bezahlbarer Wohnraum** durch bauliche Aufwertung (siehe ähnlicher Gebäudebestand in anderen Städten. z.B. Aschaffenburg)
2. **Spinelli-Barracks für Plätze, Grünflächen und Spielplätze** (vorhandenen Plätze und Freiräume mit altem Baumbestand zwischen den Gebäuden) genutzt werden  
Voraussetzung: Boden- Untersuchung auf Altlasten
3. Insgesamt könnte auf diesem Areal ein neues **kleines Wohngebiet** entstehen, das mit dem vorhandenen Gebiet am Adolf-Damaschke-Ring verbunden wird (Schaffung einer weiteren Fußgänger- Überwegs). Die Anschlüsse an Busse und Bahnen sind vorhanden.
4. Voraussetzung dafür ist die Schaffung einer **Infrastruktur** für die Versorgung des täglichen Bedarfs , z.B. die Ansiedlung eines kleinen Supermarkts, einer Apotheke, einer Arztpraxis, einer Poststelle etc. Das Gebiet rund um den Damaschke - Ring ist ohnehin seit längerem unterversorgt, was diese Einrichtungen betrifft. Die vorwiegend älteren Bewohner haben unzumutbar weite Wege zum Einkaufen an der Hauptstraße.  
So könnte das neue mit dem alten Wohngebiet verzahnt werden.
5. Störend für diese Entwicklung wäre auf alle Fälle der geplante **Betriebshof** am östlichen Rand dieses neuen Wohngebiets. Mit bis zu 100 Verkehrsbewegungen pro Tag würde diese Anlage die bisherige Verkehrsbelastung (zurzeit 20.000 Fahrzeuge) noch weiter verschärfen. Eine solche Anlage gehört meines Erachtens in ein Gewerbegebiet, das besser an das Mannheimer Straßennetz angeschlossen ist, z.B. in die Gebiete Mallau oder Casterfeld. Auch wäre es überlegenswert ; ob man das Gewerbegebiet Talstraße nicht langfristig auf andere Konversionsflächen verlegen könnte.

*Handwritten:* 25.5.2017

Fachbereich Stadtplanung				Rückspr. FBL
28. Mai 2017				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konversion		61.23	GF	PR



Doepner, Johanna 61

Von: Ehrbeck, Hanno Dr. 61  
Gesendet: Mittwoch, 3. Mai 2017 19:17  
An: Doepner, Johanna 61  
Betreff: WG: Einwände gegen die Bebauungsplan Nr. 71.48

Viel Vergnügen

Von:   
Gesendet: 03.05.2017 17:53  
An: 60.14 Verträge, Schadensregulierung  
Cc: Ehrbeck, Hanno Dr. 61  
Betreff: Einwände gegen die Bebauungsplan Nr. 71.48

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL	03. Mai 2017			Rückspr. FBL
ca				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konvention	61.23	GF		PR

Hallo Planer Team,

mit großer Enttäuschung habe ich von dem neuen Bebauungsplan Nr. 71.48 erfahren.  
Meine Frage: war hier überhaupt mal ein Planer vor Ort und hat er sich angeschaut, welche Grünflächen und Lebensraum vieler Tiere zerstört wird oder wurde nur nach googlemaps geplant??  
Hauptsächlich geht es mir um die Grünfläche, auf der 1990 eine Endschleife für die Straßenbahn geplant war und dem dazugehörigen Grünbereich in dem sehr viele verschiedene Vogelarten über Jahrzehnte ein zu Hause gefunden haben. Sie greifen hier einen wunderschönen Bereich ein, der von vielen Menschen zur Erholung, für Spaziergänge, Sport,... genutzt wird und haben vor Haus an Haus zu reihen.  
Geben die freigewordenen Kasernen-Gelände nicht genug platz für Neuen Wohnraum und den geplanten Grünstreifen?  
Könnte ich bitte weiter Informationen per Mail erhalten?

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL Cl	29. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konve	X	61.23	GF	PR

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Abt. 60.14  
 Collinstr. 1  
 68161 Mannheim

Mannheim, den 18.05.17

### Widerspruch gegen Bebauungsplan 7148 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lege hiermit Widerspruch dagegen ein, dass der Grünstreifen zwischen der Elisabeth-Blaustein-Straße und Anna-Sammet-Straße als Baugebiet ausgewiesen wird. Wohnhaft bin ich in der Elisabeth-Blaustein-Straße

Im folgenden nenne ich Ihnen gerne die Gründe für den Widerspruch:

Noch mehr Bebauung in meiner unmittelbaren Nähe drückt auf meine Psyche. Ich leide an einer schizophrenieformen Psychose. Wenn ich keinen freien Blick auf den Grünstreifen habe, entzieht sich mir der Bezug zur Natur. Ich bin in diese Straße vor meiner Erkrankung eingezogen. Ich hoffe auf Rücksicht, wenn ich nicht genauer auf mein Krankheitsbild eingehe.

Von Seiten der Stadt hieß es, als meine Familie hier baute, es würde nicht auf dem Grünstreifen gebaut. Das war etwas worüber wir uns freuen konnten. Wollen Sie jetzt etwa das Versprechen brechen?

Der Grünstreifen ist eins der Kennzeichen des Stadtteils Rott. Hier finden Sie Menschen wieder die den Grünstreifen nutzen wie z.B. Fashion-Bloggerinnen, Fotografen, Jugendliche auf der Suche nach einem Rückzugsort, Ältere Menschen mit dem gleichen Ziel. Hinzukommt, ich sehe nur gut gelaunte Menschen am Grünstreifen spazieren.

Es steigert den Wert des eigenen Heims, wenn Spaziergänger sich ein Bild machen. Und Spaziergänger tragen zur Harmonie bei. Es hat also nicht nur für mich einen geistigen Einfluss.

Dieser Grünstreifen wird von mir hochgeschätzt.

Wenn Sie uns das nehmen, verliert dieser Wohnort an Attraktivität und es wäre herzerreißend. Und für mich gibt es keine Alternative.

Vielen Dank im Voraus für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

**Betreff:** WG: Widerspruch gegen den am 24.04.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost"  
**Anlagen:** image004.emz; image007.emz

**Von:**   
**Gesendet:** Sonntag, 7. Mai 2017 17:42  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <60.14@mannheim.de>  
**Cc:** Ammer, Klaus-Jürgen 61 <Klaus-Juergen.Ammer@mannheim.de>  
**Betreff:** Widerspruch gegen den am 24.04.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost"

61		Forschungsbereich Stadtplanung		
FBL	08. Mai 2017			Rückspr. FBL
<i>Q</i>				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
<del>Konversion</del>		61.23	GF	PR



Sehr geehrte Damen und Herren,

hier mit legen wir ein Widerspruch gegen den am 24.04.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 71.48 „Spinelli Barracks und Grünzug Nordost“

möchte ich folgende Einwände vorbringen:

Als wir das Grundstück in der Elisabeth-Blausteinstr.  erworben haben wurde uns bei der Baubehörde der Bebauungsplan für unseren Bauabschnitt vorgelegt. (Bebauungsplan 71.17 ) aus dem hervorgeht das Nachbargrundstück im hinteren Teil zwischen uns und Anna-Sammet-Straße unbebaut bleiben wird und eine Straßenbahn Ende schleife geplant ist. So haben wir unser Haus und Garten laut Bebauungsplan ausrichten müssen. Ich hatte keine Gelegenheit mein Haus anders zu stellen. Ich sehe daher die "Chancengleichheit" nicht gewahrt und eine empfindliche Minderung meiner Wohnqualität und letztlich auch des Grundstückswertes (und zwar nicht nur meines Sondern auch aller umliegenden Grundstücke) sollte auf dem Feld direkt hinter unserem Garten eine Reihe mit Mehrfamilienhäusern gebaut werden dann fellieren wir den kleinen grünabschnitt bis zu Anna-Sammet-Straße der mit seinen hochgewachsenen Baumbestand( Naturschutz) ein Perfekte Anbindung an die Frischluft Schneise darstellt und den Lärmpegel der Straße dämmt. Auch die Privatsphäre wird stark beeinflusst und eingegrenzt durch die räumliche Nähe und die Gebäuden Höhe.



Abbildung 1(Bebauungsplan 71.48 )

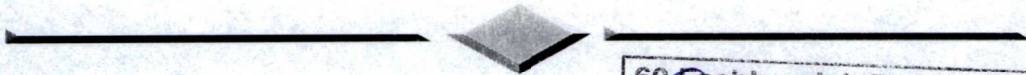
Abbildung 1(Bebauungsplan 71.17 )



*Alle diese gründen sprechen gegen die geplante Bebauung . Da es ja genug Fläche jenseits Anna-Sammet-Straße zu Verfügung steht und dadurch die vorhandenen Grünflächen und Bäume mit sehr großen Waldvögel bestand nicht sinnlos gefehlt werden müssen.*

*Mannheim, 07.05.2017*





60 Fachbereich Bauverwaltung					
FBL	Verteiler				
	S	C	0	14	2
Eingang: 29. Mai 2017					
IV	62	66			
61	63	68			

britta gedanitz wachenheimer str. 65, 68309 mannheim

1)

Stadt Mannheim  
Collinistr. 1  
68161 Mannheim

vorab per Fax: 293-7786

Mannheim, den 26.05.2017

**Öffentlichkeitsbeteiligung Spinelli Barracks und Grünzug Nordost  
Bebauungsplan Nr. 71.48 in Mannheim-Käfertal und Mannheim-Feudenheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen vorab per Fax meine Stellungnahme sowie die von Frau [redacted] Die Originale mit Anlagen werden heute bei der Stadt abgegeben bzw. eingeworfen.

Mit freundlichen Grüßen



2) 61.0, Fr. Doepner 2. Ktus. m. z. W.

z.d.A.  
3) 60.14.00. 71.48

60.14 Seite 30.05.2017



## Anregungen und Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost:

1) Einen Bebauungsplan für Spinelli halte ich angesichts der noch ungeklärten Altlastensituation für verfrüht. Ob und was man dort und innerhalb welchen Zeitplans bauen kann, hängt maßgeblich von einem umfänglichen Altlastengutachten und natürlich einer entsprechenden Sanierung ab. In den diesbezüglichen Untersuchungen sind zudem nicht nur die „üblichen verdächtigen“ 13 oder 14 Stoffe, die sich üblicherweise auf Konversionsflächen finden, abzuklären, sondern wie Aussagen ehemaliger Mitarbeiter der US-Streitkräfte (Larry Scavone und insb. Doris Zurkin, deren eidestattliche Versicherung der Stadt vorliegen müsste) nahelegen, ist durchaus mit weiteren gefährlichen Stoffen (wie z.B. „Agent Orange“) zu rechnen. Die US-Streitkräfte galten insb. in den frühen Jahren der Nutzung Spinellis als Lagerfläche als militärisch „experimentierfreudig“ und nicht als Umweltschützer - schon gar nicht auf fremdem Staatsgebiet. Es ist erstaunlich, dass die Stadt die Unterstützung von Larry Scavone in Sachen Altlasten nicht erbeten hat, obwohl der Kontakt ja jahrelang bestand. Die neuen Untersuchungen zu Altlasten liegen der Stadt laut Aussage von Herrn Ammer bereits vor und hätten nicht nur dem Gemeinderat, sondern auch den Bürgern bereits zur Einsicht vorgelegt werden können.

2) Unabhängig davon schreckt mich als langjährige Beobachterin des Themas Konversion, welches Ausmaß die Bauvorhaben auch auf und um Spinelli tatsächlich annehmen werden und bedaure, dass die Interessen insb. der dort ansässigen Mannheimer Bürger und Betriebe darin bislang wenig Berücksichtigung gefunden haben. Offenbar wird in dem Gebiet zwischen Rott und Au (bzw. bis an den Neckar) kaum eine Fläche ohne Erdbewegung bleiben; zudem werden vorhandene und gewachsene Strukturen komplett umgekrempelt. Für bereits dort und im Umfeld ansässige Mannheimer Bürger oder Betriebe gibt es praktisch keine „Bestandsgarantie“. Diese unterfallen entweder der Vorkaufsrechtssatzung mit der möglichen schlussendlichen Option der Enteignung (besonderes Städtebaurecht) bzw. erhalten die Kündigung für bereits im Eigentum der Stadt stehende Flächen; für den Rest werden Baustellen, Lärm, Verkehrsbehinderungen und Wertminderungen ihrer Immobilien die nächsten Jahren in massivem Umfang prägen. Das ist in Mannheim zwar nahezu aller Orten mittlerweile auch schon der Fall, wenngleich in geringerem Umfang, es erhöht die Attraktivität der Stadt aber eben gerade nicht. So zeigt auch der Franklin-Bericht (Willkommen Zuhause auf Franklin v. 23.05.2017; s. Anlage) im Rheinneckarblog, dass Immobilien nahezu unverkäuflich sind, wenn im Umfeld solch verstärkte Bautätigkeiten im Gange sind.

Es wird darum gebeten, dieses übermäßige Ausmaß der Bebauung zu überdenken und darüber hinaus schon heute angeregt, über dieses offizielle Beteiligungsverfahren hinaus den Bürgern insb. jedoch den betroffenen Anwohnern (Bürger wie Betriebe) mehr, regelmäßiger und frühzeitiger Möglichkeiten für Beteiligung und Mitwirkung, aber auch Beschwerden zu geben. Meines Wissens hat es ein solches Beschwerdemanagement für von Baumaßnahmen in der Innenstadt Betroffene bereits gegeben. Ein solches sollte gleich von Anbeginn an geschaffen werden.

3) Bis heute ist nicht klar, für wen (Zielgruppe) und welchen Bedarf eigentlich gebaut werden soll. Die Bewohnerplanzahlen sind weder hinsichtlich der städtischen/MWSP Planungsvorhaben bekannt noch zu weiteren privaten Bauvorhaben in und um das Areal Spinelli. Nach neuesten Verlautbarungen ist davon auszugehen, dass die Planzahlen jetzt wahrscheinlich über 5.000 in Richtung 10.000 Bewohner steigen werden. Inwiefern solche Größenordnungen nach dem Mega-



Bauprojekt Franklin noch zu rechtfertigen sind, erschließt sich mir nicht. Auch ist lediglich bekannt, aber für die Größenordnung des Bauvorhabens wohl bestimmend, dass der Verkauf der Grundstücke auf und um Spinelli (mit oder ohne Bebauung?) dem Finanzierungsbedarf der Stadt Mannheim bzw. der für sie in Konversionsangelegenheiten handelnden MWSP dienen soll. Etwaige Finanzplanungen („Businessplan“) sind jedoch strengstens geheim. Legen damit auch nicht offen, was finanziert werden soll oder ob die Finanzierung auch z.B. auf Kosten derzeitiger Grundstückseigentümer gehen wird. Hinsichtlich der Frage, was konkret finanziert wird, gibt es nur mündliche, aber durchaus unterschiedliche Aussagen. Werden nur Grundstücksankäufe in dem Plangebiet (Vorkaufsrechtssatzung) finanziert, der Grünzug / Buga (teilweise) finanziert, Infrastruktur und / oder diverse weitergehende Quersubventionierungen vorgenommen? Unter „Ziel der Planung“ heißt es: „Ein weiteres Ziel ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen, um den künftigen Wohnraumbedarf (insbesondere auch im preisgünstigen Wohnraumsegment) zu gewährleisten, ohne dabei bisher unbebaute Freiflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.“ Was ist hierunter zu verstehen, eine Quersubventionierung für preisgünstigen Wohnbau an anderer Stelle? Bisher war ja gerade nicht vorgesehen, auf Spinelli günstigen Wohnraum zu schaffen, sondern hochpreisigen, der zur Finanzierung beitragen soll.

Neben dem Etat für den Buga-Grünzug mit Satelliten von 105 Mio. € etabliert sich ein „Schattenhaushalt“ unbekanntem Umfangs und Inhalts unter Umgehung des Gemeinderats. Informationen hierzu erhalten weder der Gemeinderat, noch wie Stadtrat Beisel am 16.05.2017 im Hauptausschuss erklärte, die in den Aufsichtsrat der mit der Planung befassten städtischen Gesellschaften entsandten Stadträte. Selbst wenn es sich beim Businessplan um schützenswerte „Betriebsgeheimnisse“ handeln sollte, sind zumindest Rahmendaten bekannt zu geben und wenigstens ein Teil der Stadträte im Detail zu unterrichten. Insofern wird angeregt, die entsprechenden Informationen vorzulegen. Einschließlich der geplanten Bewohnerzahlen und Bedarfsberechnungen. Auf der jetzigen Basis können weder der Gemeinderat entscheiden noch die Bürger ihre Beteiligung ausüben.

Im Übrigen halte ich es schon für bedenklich, wenn Planungsrecht genutzt wird, sich als Kommune bzw. einer kommunalen Gesellschaft wirtschaftlich Vorteile zu verschaffen, über die nicht einmal Rechenschaft abgelegt wird bzw. auch inhaltlich nichts offengelegt wird. Das ist nicht Aufgabe der öffentlichen Verwaltung.

Ich halte es auch für bedenklich, dass auf und mit den Konversionsflächen bewusst ein Immobilienüberangebot (Immobilienblase) geschaffen wird. Nach Bekanntwerden des Abzugs der Amerikaner aus der Region sind die OBs von Mannheim und Heidelberg in die USA gereist, um die US-Streitkräfte zum Verbleib zu bewegen. Der Konversionsbeauftragte sah seinerzeit den Immobilienmarkt durch den Bestand auf Franklin - d.h. Wohnungen für 8.000 Bewohner - als überfordert. Heute plant man allein auf Franklin mit 8.600 Bewohnern. In der Mannheimer Wohnungsmarktanalysen werden neuerdings die hinzukommenden Wohnbauflächen als in Zukunft komplett belegt unterstellt, um entsprechende Nachfragezahlen am Mannheimer Immobilienmarkt, d.h. einen Run auf Mannheim zu suggerieren. Das ist keine seriöse Prognose.

4) Das ursprünglich vorgesehene Hauptziel auf Spinelli war die Schaffung eines Grünzugs mit leistungsfähiger Frischluftschneise. Die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit wurden im Laufe der Zeit immer weiter reduziert. Von zuerst (über) 1000 Metern Breite bis zuletzt 500 Meter. Selbst



diese werden jetzt noch unterschritten, insb. zwischen Rott und Gewerbegebiet Talstraße. Angesichts des Klimawandels sollte es nicht Ziel sein, dass eine Frischluftschneise heute gerade so noch die Anforderungen erfüllt. Die Bebauung an der Engstelle ist in jedem Fall auf Null zu reduzieren. Hierzu gehört auch der komplette Abriss der U-Halle. Das ursprüngliche Vorhaben einer (nur) „Arrondierung“ des Stadtteils Käfertal Süd scheint bereits jetzt schon aus dem Blick geraten. Der Klimagutachter hat den bzw. einen wesentlichen Zweck der Frischluftschneise in der Be- und Entlüftung von Käfertal und Feudenheim gesehen. Da die zusätzliche Bebauung naturgemäß die Luftzirkulation in die angrenzenden Stadtteile behindert, ist eine lockere, durchlässige Bebauung festzulegen, die keine unnötigen Barrieren und Sperrriegel wie Blockbauten oder Hochpunkte enthält. In den städtebaulichen Plänen des Architekten Wessendorf sind jedoch u.a. zahlreiche Hochpunkte, also Hochhäuser, eingearbeitet. Diese behindern zum einen nicht nur die Zirkulation, sie passen auch nicht in das vorhandene Gebiet. Hier kann man nicht mehr davon sprechen, dass das Motto „Die Stadt weiter bauen“ iSe Anknüpfung an Vorhandenes umgesetzt wird. Es wird angeregt, durch detailliertere Angaben zu Art und Maß der Bebauung die Luftdurchlässigkeit sicherzustellen und dabei insb. sowohl Hochpunkte als auch Blockbebauung zu vermeiden.

5) Die vorliegende Beschreibung der Bauvorhaben sowie auch sonstige vorhergehende Pläne bezeichnen die künftige Architektur als ansprechend / besonders / modellhaft / experimentell und dergleichen. Hierbei handelt es sich um dehnbare Begriffe. Was sich dahinter verbergen soll, ist nicht mal im Ansatz beschrieben. Architektonische Highlights, vor allem solche, die auch den Geschmack der Bevölkerung und der Zielgruppen, d.h. der künftigen Bewohner, treffen und nicht nur den von Investoren und auf Wettbewerbe spezialisierte Architekten, ist in Mannheim voraussichtlich eher nicht zu erwarten. Bisherige Bauvorhaben in Mannheim lassen Ansätze in diesem Sinne ansprechender Architektur meist vermissen. Es fehlt hier in jedem Fall an einer Festlegung, was konkret stilistisch hier gebaut werden soll. Es steht eher zu befürchten, dass ein Mal mehr Masse statt Qualität das Ergebnis prägen wird und am Ende das Wohngebiet Rott einfach nur weitergebaut wird. Die Entwicklung der Konversionsfläche Franklin zeigt, dass hier die vermeintliche Monotonie der Kasernengebäude durch die Monotonie von *Investorenkästen* ersetzt wird und das Gebiet unnötigerweise seinen grünen Charakter und hervorragend erhaltene und gepflegte Bauwerke verliert. Das architektonische „Highlight“ Europaschneise wirkt nicht nur künstlerisch verkrampt sondern ist auch unnötig kostensteigernd. Statt dessen sollte das Motto gelten: Kein Bauen für Architekten und Investoren, sondern für Menschen und tatsächlich am Bedarf orientiert. Das Ziel, junge Familien in Mannheim zu halten, ist so nicht realisierbar. Wie der Artikel im Rhein-neckarblog zeigt, ist selbst Franklin für Familien zu teuer und für Wohlhabende vermutlich zu unattraktiv. Das wird bei der Spinelli-Bebauung nicht anders sein.

a) Als Anwohnerin weiß ich, dass es viele Interessenten gerade für die Siedlungshäuser der 30er Jahre in dem Wohngebiet Käfertal Süd gibt. Vergleichbare Bauflächen werden in Mannheim aber nirgends geschaffen bzw. zur Verfügung gestellt. Alte Bebauungspläne zeigen, dass ursprünglich noch weitere Bauflächen in diesem Stil in direkter Nachbarschaft - als Weiterbau - vorgesehen waren, jedoch offenbar durch den Krieg nicht mehr realisiert wurden. Diese Siedlungshäuser zeichnen sich i.Ü. nicht nur durch ihren in den Augen weiter Bevölkerungsteile ansprechenden Baustil aus. Mit Blick auf die Historie, sind die wohl meisten Siedlungshäuser gemeinsam als Nachbarschaftsprojekt errichtet worden. Dies wäre aus meiner Sicht auch ein interessanter Ansatz, eine „Stadt weiterzubauen“.



b) Auch wenn Mannheim die Quadratestadt ist, muss man bei der Architektur nicht nur in herkömmlichen und monotonen Quadraten<sup>2</sup> („Kästen“) denken. Natur kennt keine Quadrate. Vor allem vermisse ich, dass zwar am bzw. im Grünzug gebaut werden soll, aber nicht auch Grün. Es wäre Zeit, dass Mannheim nicht nur von Grün redet, sondern auch liefert – und das nicht mit Farbeimern oder in Namen wie Centro Verde.

Erdhäuser wie die des Architekten Peter Vetsch aus der Schweiz (siehe [www.erdhaus.ch](http://www.erdhaus.ch) und Anlage) sind insbesondere als Ensemble und in grüner Umgebung ein echter Hingucker. Hier lassen sich Landschaften durch Häuser *modellieren*. In energetischer Hinsicht sind Erdhäuser ebenfalls interessant. Offenbar gibt es in Deutschland nur wenig Möglichkeiten, solche Häuser zu verwirklichen. Ein solches Baugebiet wäre praktisch ein Alleinstellungsmerkmal.

In ähnliche Richtung gehen die sog. Erdhügelhäuser; ebenfalls mit grünen, geschwungenen Dächern. Hundertwassers ist zwar verstorben, seine Ideen dürfen ruhig weiterleben. Diese zeichneten sich durch ein Zusammenspiel von Natur und natürlichen / geschwungenen Formen in und mit der Architektur aus. Seine begrünten Dächer bestanden nicht aus den halbherzigen „verrockneten Sukkulente“, sondern waren richtige Dachbewaldungen. Die von ihm entworfenen Häuser sind echte Attraktionen, die tatsächlich Besucher anziehen. Besonderes Beispiel ist die Waldspirale in Darmstadt, deren ansteigende bewaldete Spirale von unten bis oben begehbar ist. (S. Anlage)

6) Die im Süden von Spinelli gelegenen Kasernengebäude sollten vorrangig zu Wohnzwecken genutzt werden. Es handelt sich bei den Gebäuden um vorhandene, ansprechende und von den Amerikanern gut gepflegte und instandgehaltene Immobilien, die sich für sog. „bezahlbares“ Wohnen gut nutzen ließen. Diese Wohnnutzung ließe sich noch durch verschiedene zusätzliche Angebote (Geschäfte, Cafe etc.) abrunden und beleben. Einen Betriebshof finde ich an der vorgesehenen Stelle daher ungeeignet.

#### 7) Verkehrssituation

Die Wachenheimer Str., bisher quasi ruhige Anwohnerstraße, wird offenbar mit der Anna-Sammet-Straße verbunden und soll den gesamten zusätzlichen Verkehr des Neubaugebiets als einzige Verbindung aufnehmen und bewältigen. Schon heute ist sie komplett unzureichend als Anbindung in das vorhandene Gebiet, insb. ist ein Abbiegen auf die Neustadter Straße häufig nur schwer möglich. Zudem werden Straßen, die bisher vom Durchfahrtsverkehr lebten, wie die Rüdesheimer, gesperrt. Hier befinden sich Geschäfte, die u.a. vom Durchgangsverkehr leben. Aus welchen Gründen hier alles auf den Kopf gestellt wird, ist nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig, dass nicht mehr (sondern weniger) Anbindungsmöglichkeiten geschaffen werden damit sich die Verkehrsströme gleichmäßiger verteilen; auch und gerade für den Fall, dass der Hauptzufahrtsweg ausfällt.

Dass für ein derart großes Neubaugebiet kein Verkehrskonzept besteht, ist nicht nachvollziehbar. Zu den Überlegungen der Verlegung der Aubuckelstraße hat es umfangreiche Gutachten und Verkehrsuntersuchungen gegeben, mit Alternativen, veränderte Lärmentwicklung, Anbindungsentwicklung etc. Es wird daher eine ähnliche Vorgehensweise erbeten.

Mannheim, den 26.05.2017

Anlagen





<http://www.erdhaus.ch/erdhaumluser--earth-houses.html>



Waldspirale in Darmstadt



## Großes Interesse und große Skepsis

Die meisten der Besucher sind sehr interessiert und staunen über die Ideen für Franklin. Die Modelle sind faszinierend und malen einen idyllischen Stadtteil aus. Viele sind gekommen, vor allem Familien, weil sie sich tatsächlich vorstellen können, einmal hier zu leben. Bei der MWSP haben sich bereits um die 200 Interessenten angemeldet, die Meldungen bei den einzelnen Investoren nicht mitgezählt. Doch zwischen den Infoständen gibt es ebenso viele kritische Kommentare: "Das ist ja teurer als in Heidelberg!", entrüstet sich Familie Weber, die eigentlich eine Alternative zu Mannheims Nachbarschaft gesucht haben. Doch bei Bodenpreisen von mindestens 500 Euro für den Quadratmeter, die pro Gebot noch steigen können, sind einige Interessenten abgeschreckt.

Warum werden die Preise so hoch angesetzt? Der politische Auftrag der Stadt Mannheim an das gesamte Franklin-Projekt ist es, dass die Aufbereitung des Geländes für die Bürger kostenlos ist. Das bedeutet, dass sich alle Kosten mit den Kauf- und Mietpreisen nach 10 bis 15 Jahren refinanzieren sollen. Ralf Eisenhauer nennt dieses Ziel mal wieder "sehr ambitioniert". 30 Millionen Euro sind bisher für das Projekt geplant.

Kritisch sind die möglichen zukünftigen Bewohner auch beim Thema Infrastruktur. Es sind Umbauten der Straßen geplant, sodass ein ruhiger Autoverkehr zwischen Innenstadt und Franklin gewährleistet werden soll. Auch die Straßenbahn-Linie soll durch Franklin weiter gebaut werden. Die Frage ist allerdings, wann dies umgesetzt werden kann. E-Busse sollen schon ab nächstem Jahr im Gebiet eingesetzt werden. Dazu Ralf Eisenhauer: "Wir haben große Ambitionen zum Thema Mobilitätsinnovationen, aber wir glauben, dass wirs schaffen."

Ein Problem könnte tatsächlich das Zeitmanagement werden. Da die einzelnen Baufelder an die verschiedenen Investoren verkauft wurden, kann die MWSP nicht bestimmen, wer wann baut. Es könnte möglich sein, dass auf einmal alle gleichzeitig bauen und Franklin zu einer einzigen Großbaustelle wird.

Gerade für Interessenten der Wohnungen von Evohaus, die ja schon im Dezember einziehen sollen, ist die Vorstellung zwischen Baustellen zu wohnen eher abschreckend.

Der Tag des Wohnens und die Baustellenführung haben dennoch einen guten Überblick gegeben, wie der neue Stadtteil Mannheims bald aussehen könnte. Wie schnell und wie gut die Umbauten wirklich funktionieren, bleibt abzuwarten. Erst wenn "Willkommen Zuhause" nicht mehr auf Werbeplakaten, sondern auf den Fußmatten der Häuser zu lesen ist, ist Franklin ein vollendeter, neuer Stadtteil von Mannheim.



Doepner, Johanna 61

**Von:** Ammer, Klaus-Jürgen 61  
**Gesendet:** Sonntag, 28. Mai 2017 18:26  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** Fwd: Spinelli Barocks und Grünzug Nordost

Fachbereich Stadtplanung				
FBL Cl	28. Mai 2017			Rückspr. FDL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konzeption	61.23	GF		PR

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

**Von:** [Redacted]  
**Datum:** 26. Mai 2017 um 15:04:32 MESZ  
**An:** <60.14-vertraege@mannheim.de>, <klaus-juergen.ammer@mannheim.de>  
**Betreff:** Spinelli Barocks und Grünzug Nordost

An den Fachbereich Stadtplanung,  
 sehr geehrter Herr Ammer,  
 als Miteigentümer an der Immobilie Saarbrückerstrasse [Redacted] in Mannheimheim - Käfertal  
 erwarte und fordere ich, dass die Empfehlungen des Klimagutachtens vollumfänglich  
 berücksichtigt werden.  
 Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

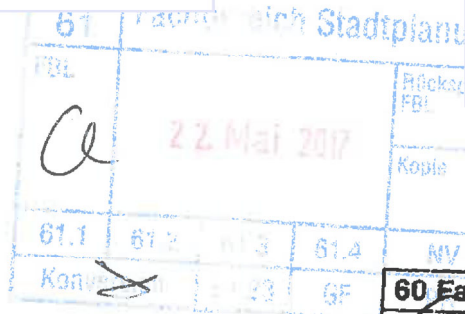
[Redacted]

Diese e-Mail kann Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse oder sonstige vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, ist Ihnen jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Weitergabe des Inhalts ausdrücklich untersagt. Wir bitten Sie, sich umgehend mit dem Absender dieser E-Mail in Verbindung zu setzen und die E-Mail samt den Anlagen vollständig zu vernichten.

**ceterum censeo:** Wir brauchen mehr (intelligent verfasstes) Europa - statt 28x "Unser Land zuerst!"

1)

Stadt Mannheim  
 FB Bauverwaltung  
 Collinstraße 1  
 68161 Mannheim



60 Fachbereich Bauverwaltung			
FBL	Verteiler		
	S	C	0
	14	2	
18. Mai 2017			
IV	62	68	
61	63	68	

Bebauungsplan Nr. 71.48

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Zeitung ist auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu Spinelli Barracks und dem Grünzug hingewiesen. Schaut man sich den Plan im Einzelnen an, soll es uns künftig nicht mehr geben. In dem Bereich, in dem unsere Firma ( [redacted] )

[redacted] angesiedelt ist, ist eine grüne Fläche dargestellt, die wohl künftige Natur darstellen soll. Auch die bisher vorhandene Rüdeshheimer Straße mit der Kreuzung in die Straße Am Aubuckel ist nicht mehr vorhanden. Dies ist nicht verständlich. Wir sind ein vor Ort deutlich sichtbarer Autokran- und Schwertransportbetrieb. Wir führen Spezialtransporte und Kranarbeiten durch. Auf unserem Grundstück sind verschiedene Spezialfahrzeuge abgestellt. Ferner gibt es verschiedene Lagerhallen.

Wir sind auf die Rüdeshheimer Straße und die nahe Verbindung zum Aubuckel angewiesen. Mit unseren schweren Fahrzeugen in die entgegengesetzte Richtung über die Rüdeshheimer Straße, die Wachenheimer Straße und die Neustadter Straße zu fahren, ist praktisch unmöglich. Auf der Neustadter Straße ist so viel Verkehr, dass wir mit unseren schweren Fahrzeugen kaum aus der Wachenheimer Straße heraus kämen.

[redacted]

Wir gehen davon aus, dass der Planentwurf fehlerhaft ist. Anderenfalls bitten wir um Nachricht, wie sich die Stadt Mannheim das Schicksal unseres Betriebs und unserer Mitarbeiter vorstellt. Wir zahlen Gewerbesteuer. Auch daher sollte unser Betrieb nebst der Rüdeshheimer Straße und Kreuzung mit der Straße Am Aubuckel auch für die künftige Entwicklung eingezeichnet werden.

Bitte teilen Sie uns mit, wie Sie weiter vorgehen wollen.

Mit freundlichen Grüßen



Mannheim den 16.5.2017

2. FB 61.0, Fr. Doepner zur Klaus. u. z. W.

3. z. d. A. 60.14.00.77.48

60.14 / Reitz 19.05.17



**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Heitz, Hans 60  
**Gesendet:** Dienstag, 2. Mai 2017 11:44  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** WG: Einspruch gegen Bebauungsplan 71.48  
**Anlagen:** Einspruch neuer Bebauungsplanung Anlagen.pdf; Einspruch neuer Bebauungsplanung Text.pdf

Wie gewünscht

**STADTMANNHEIM 2**

Hans Heitz  
 Teamleiter 60.14  
 Verträge, Schadensregulierung  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Collini-Center, Collinstr. 1  
 68161 Mannheim  
 FON 0621-293-7319  
 FAX 0621-293-7325  
[hans.heiz@mannheim.de](mailto:hans.heiz@mannheim.de)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL a	02. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Kontroll	61.23	GF		PR

**Von:**   
**Gesendet:** Montag, 1. Mai 2017 20:28  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <[60.14@mannheim.de](mailto:60.14@mannheim.de)>  
**Cc:** Ammer, Klaus-Jürgen 61 <[Klaus-Juergen.Ammer@mannheim.de](mailto:Klaus-Juergen.Ammer@mannheim.de)>  
**Betreff:** Einspruch gegen Bebauungsplan 71.48

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 Sehr geehrter Herr Ammer,

hiermit senden wir Ihnen unsere Anregungen und Bedenken zum neuen Bebauungsplan 71.48, der den gültigen Bebauungsplan 71/17 teilweise ablösen soll.

Wir sind zutiefst beunruhigt, insbesondere weil der Plan viele Spekulationen zulässt die uns direkt betreffen würden. Die Vorstellung schon bald in einem Abstand von 10m von unserer Terrasse ein 15m hohes Haus stehen zu haben, macht uns krank vor Angst.

Die Sonne und den Himmel dann auf alle weiteren Zeiten nicht mehr zu sehen ebenfalls.

Wir haben schon viele Gespräche mit den Nachbarn geführt und es gibt nur noch ein Thema. Welche weiteren negativen Wirkungen auf unser Wohngebiet werden geplant? Der Plan ist so für uns einfach unvorstellbar.

Anbei die Unterlagen als PDF.  
 Wir bitten ausdrücklich um schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Mannheim den 1.5.2017

Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung  
Abt. 60.14  
Collinistr. 1  
68161 Mannheim

Einspruch gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 71.48 „Spinelli Barracks und Grünzug Nordost“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen den geplanten Bebauungsplan 71.48 ein.

Insbesondere die damit verbundenen Änderung des am 6.3.1992 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes 71/17 „IM ROTT“ ist aus unserer Sicht nicht mit den Rechten der Eigentümer vereinbar.

Da die Planungszeichnungen nicht maßstabsgerecht und auch nicht aktuell sind, spiegeln sie nicht die realen Vorortverhältnisse Elisabeth-Blaustein-Str. / Anna-Sammet-Str. wieder (siehe Anhang 1 von Google Maps im Vergleich mit der veröffentlichten Planungszeichnung Anhang 2) Es fehlen z.B. die neuen Schulgebäude der Bertha-Hirsch Grundschule, sowie z.B. das Haus Elisabeth-Blaustein-Str.8 und einige durchgeführte Anbaumaßnahmen.

Die Größenverhältnisse im Plan entsprechen nicht den Tatsachen. Dadurch entsteht der Eindruck, dass das Gelände (Grünstreifen) zwischen diesen beiden Straßen ausreichend Platz für eine geplante Bebauung bieten würde. Dies ist aber nicht der Fall, wenn man von maßstabsgerechten Plänen ausgehen würde.

Der Abstand für ein Grundstück zu Bebauung an der schmalsten Stelle (Häuser Elisabeth Blaustein-Str. 18-24) beträgt knapp 21 Meter von Gehweg zu Gehweg der Anna Sammet-Straße. D.h. bei einem üblichen Baufenster von 15m bleiben gerade 3m „Garten“ und 3m Vorplatz, was üblicherweise nicht für Stellplätze oder Garagen ausreichend ist, insbesondere wenn es sich um Mehrfamilienhäuser handelt. Falls die geplanten Gebäude Terrassen und Balkone erhalten soll sind die Abstände noch geringer als 6m!

Insgesamt ist nicht ersichtlich welche Art Bebauung erfolgen soll. Wahrscheinlich aus unserer Sicht ist jedoch, je größer der Block in der Zeichnung, umso größer und höher das Haus bzw. der geplante Bau. Das sollte in einer weiteren Stufe der Planung deutlich verbessert werden, denn nur so kann man sich einen umfassenden Überblick über das geplante neue Stadtbild machen.

D.h., falls 3- geschossige Wohnhäuser gebaut werden, sind die Abstände Fenster zu Fenster 12 Meter und zur Grundstücksgrenze 6 Meter (siehe Anlage 3, blau eingefügte neu geplante Blöcke in Google Maps mit realistischen Verhältnissen (15m Gebäudetiefe).

Durch die so geplante Bebauung werden die Lichtverhältnisse der vorhandenen Häuser empfindlich gestört (siehe Anlage 7, Behinderung der Sonneneinstrahlung zu den verschiedenen Jahreszeiten).

D.h. konkret: es gibt keine direkte Sonneneinstrahlung im EG über ein halbes Jahr pro Jahr. Auch im Sommer würde die Sonne erst spät über den geplanten Häusern erscheinen (genau dann wenn keiner mehr die Sonne benötigt und wegen der Hitze die Rollos runterlässt). Praktisch heißt das, dass die Südseite komplett für direkte Sonneneinstrahlung unbrauchbar würde. Das ist für die Bewohner einfach unzumutbar. Die Folgen könnten Depressionen und andere schwere Krankheiten sein.

Nach dem Grundgesetz ist das Recht auf Eigentum gewährleistet. Im Vertrauen auf einen genehmigten Bebauungsplan haben wir Eigentum an unserem Grundstück erworben. In diesem Bebauungsplan ist in der südlichen Richtung keine direkte Bebauung vorgesehen. Es ist zum Wohle aller Mitbürger eine Straßenbahnhaltestelle mit Wendeschleife geplant. Im Randbereich dieser Wendeschleife sind Bäume, Grünanlagen eingeplant gewesen.

Die vielen Parkplätze werden insbesondere am Wochenende häufig und gern benutzt. Die geplante Straßenbahnhaltestelle hätte für die Bewohner viele Vorteile.

Die Parkplätze sowie die Straßenbahn würden insbesondere dann notwendig, wenn durch die geplante Bebauung die Anzahl der Bewohner in diesem Bereich erheblich ansteigen wird. In dem neuen Bebauungsplan ist von einem Verkehrskonzept für diesen Stadtteil nichts ersichtlich. Wie sollen die Bürger Mannheims in den geplanten neuen Park (nach der Bundesgartenschau 2023) gelangen?

Wie sollen die neuen Bürger des Gebietes zu Ihrer Arbeit oder zu der lebensnotwendigen Infrastruktur kommen?

Durch die zu enge Bebauung im Bereich der Elisabeth-Blaustein-Str. werden sich die Luftverhältnisse deutlich verschlechtern. Der Luftaustausch würde sich gerade im Bereich der eng stehenden großen Häuser stark verringern. Das wird das Wohlempfinden der Bürger einschränken und auch die Gesundheit erheblich beeinflussen.

Generell würde sich die Erholungsbedingungen deutlich verschlechtern. Derzeit nutzen viele Bürger aus Käfertal sowie auch die Bewohner des Rotts das Gebiet von der Wendeschleife bis zu Kleingartenanlage für ausgiebige Spaziergänge. Das ist auch verständlich weil der Grünstreifen mit den vielen großen mittelalten Bäumen, sowie den seit 2016 neu gepflanzten Bäumen ein angenehmes Wohlfühlklima anbietet. Ökologisch gesehen hat die Mischwiese im Grünstreifen einen festen Platz in der städtischen Umwelt. Im Sommer sind häufig Feldhasen, Bussarde und Fasane zu sehen. Auch die Lurche sind im Sommer bei entsprechender Feuchtigkeit gut durch ihr „quaken“ in der Nacht zu hören.

Warum sollen die schönen Bäume und die parkähnliche Anlage einer Wohnbebauung auf engstem Raum weichen? Das Beste wäre doch tatsächlich die geplante Wendeschleife für die Straßenbahn, die das Erscheinungsbild dieses Ortes nicht wesentlich verändern würde.



Insbesondere stört uns die Einsichtigkeit von Balkonen, Terrassen, Fenstern, Wohnräumen der bereits vorhandenen Bebauung auf der der südlichen Seite. Die Abstände sind realistisch geplant wahrscheinlich unter 6m. Ein Sichtschutz ist ohne weitere Einschränkungen nicht möglich. Das ist einfach unvorstellbar. Die Terasse sowie die Balkone wären einfach unbenutzbar! Wenn sogar Mehrfamilienhäuser geplant wären, hätte man unter Umständen Hunderte von Augen auf dem Esstisch in unmittelbarer Entfernung.

Wir haben hiermit folgende Anregungen bzw. Forderungen für die weitere Planung/ Neuplanung:

1. Der sehr schmale Grünstreifen zwischen Elisabeth-Blaustein-Str. und Anna-Sammet soll erhalten bleiben.
2. In Mannheim gibt es durch den Abzug der US-Streitkräfte umfangreiche Flächen für die Wohnbebauung. Es ist demnach viel Platz vorhanden um Wohngebiete entsprechend der ursprünglichen Bebauung aneinander anzupassen.
3. Die Fehler / Bausünden des lange Zeit sehr verrufenen Wohngebietes „Im Rott“ sollen nicht wiederholt werden. (Zu eng + zu hoch = zu dicht bebaut) . Der Bebauungsplan sah damals nur 2 bis 3 1/2 geschossige Bebauung vor. In der Wirklichkeit wurde durch Ausnahmeregelungen höher und enger gebaut und so sieht dann auch das Mischgebiet von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern insbesondere im Bereich des Ida-Dehmel-Ringes sehr unharmonisch aus.
4. Deswegen die Planungsunterlagen sollten nicht nur die geplanten Gebäudeumrisse in 2 D darstellen, sondern auch die maximal Höhe der Gebäude. Insbesondere soll mehr Wert auf die maßstabsgetreue Darstellung der Aufrisse gelegt werden. Ohne maßstabsgetreue Zeichnungen ergibt sich keine klare Vorstellung von der geplanten Maßnahme.
5. In der heutigen Zeit sind 3D Planungen üblich. Es sollen Planungsansichten aller kritischen Punkte (geringe Abstände der Gebäude, Umplanungen der alten genehmigten Bebauungspläne) in 3D angefertigt und den Bürgern zur Ansicht übergeben werden.
6. Die Planungsunterlagen sollen die geplante Infrastruktur des neuen Wohngebietes darstellen (Verkehrskonzept insbesondere Einbindung des Nahverkehrs, Straßenbahn, Busse, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten usw...)
7. Die verantwortlichen Stadtplaner sollen sich mit den betroffenen Bürgern vor Ort treffen und ihre Pläne vorstellen und diskutieren.

Wir behalten uns hiermit weitere Einspruchspunkte vor.

Wir bitten Sie um eine schriftliche Stellungnahme.

Für die Organisation eines Bürgertreffens vor Ort stehen wir gern zur Verfügung.

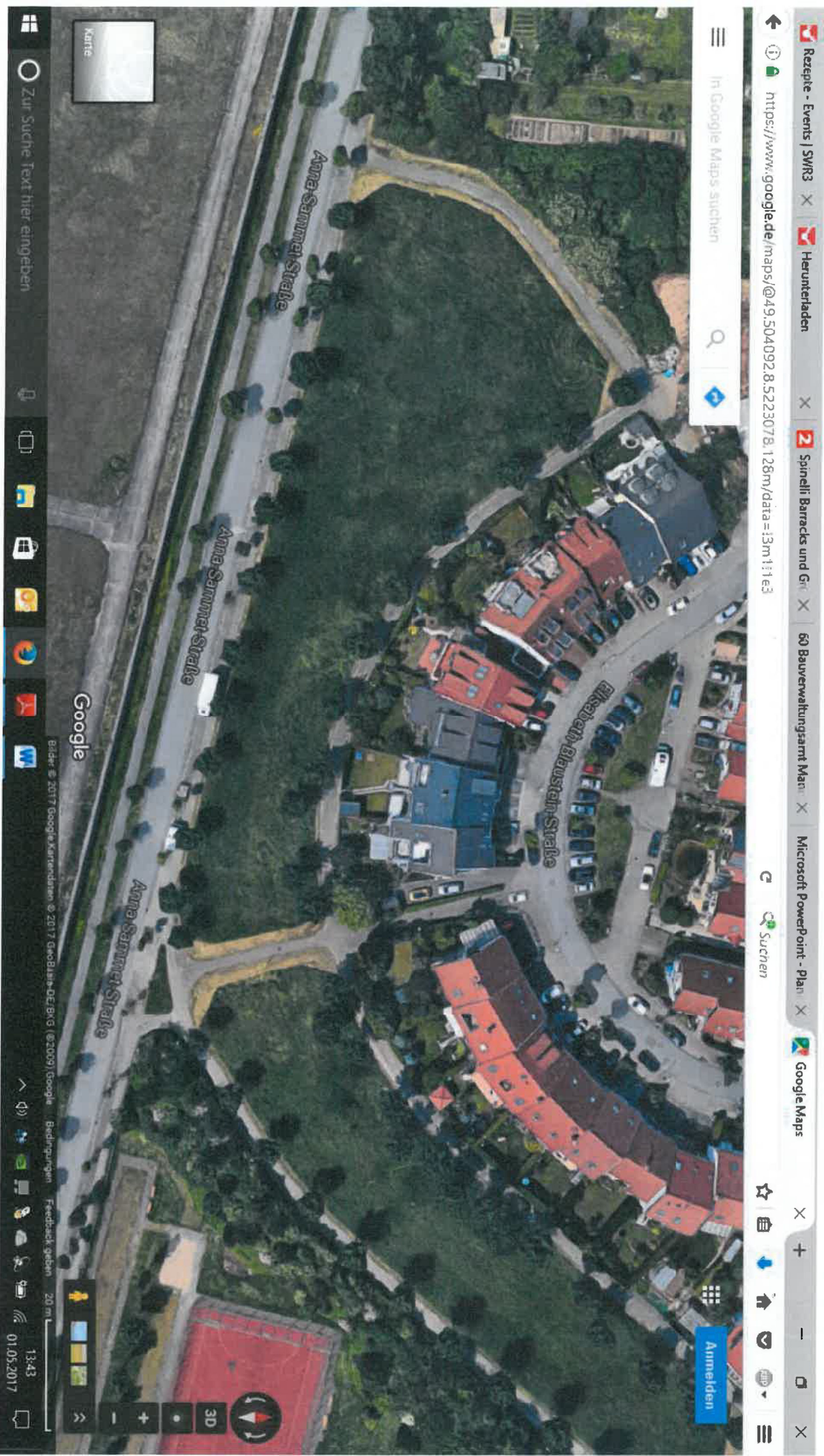
Mit freundlichen Grüßen



nlage1



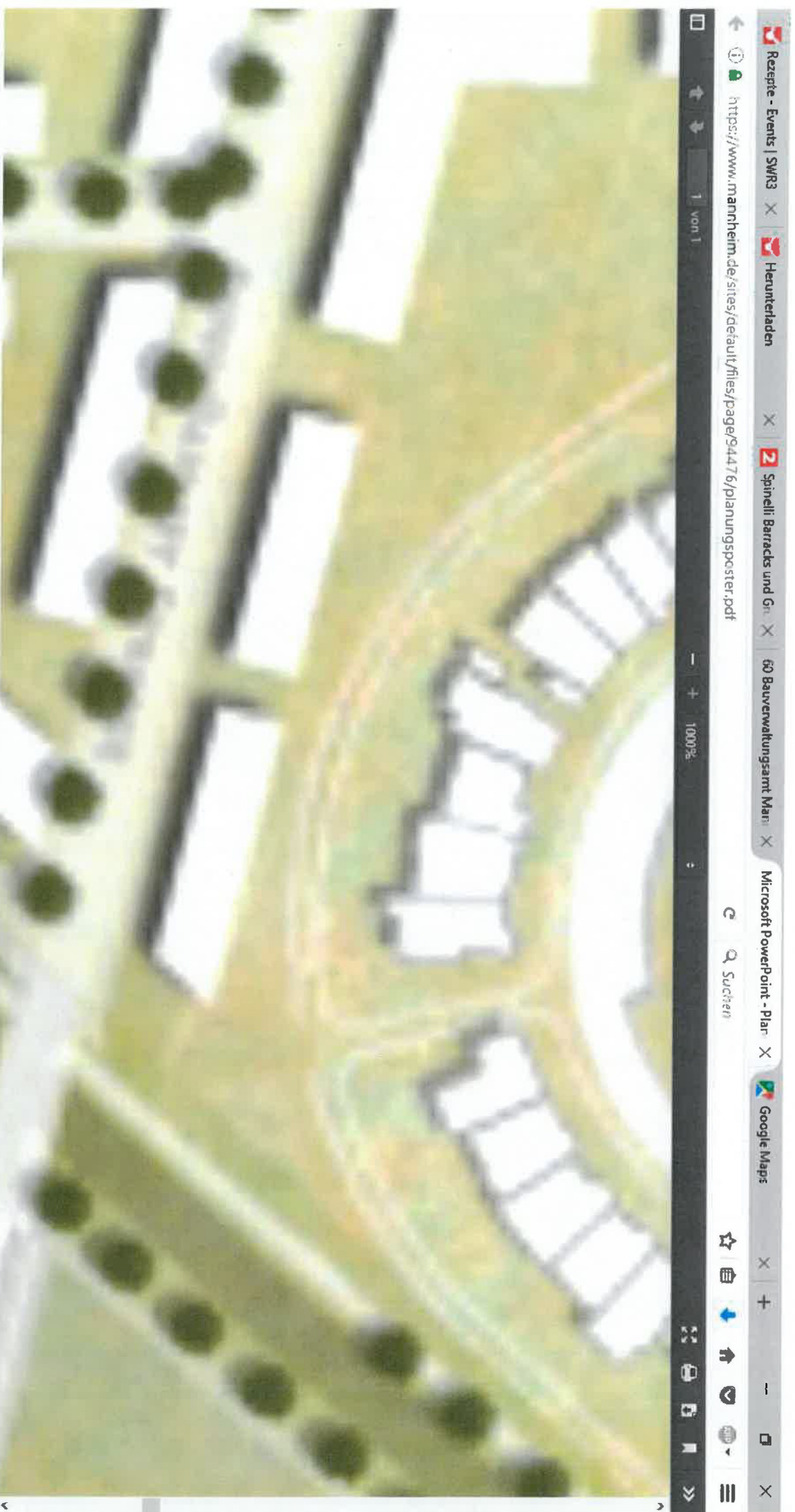








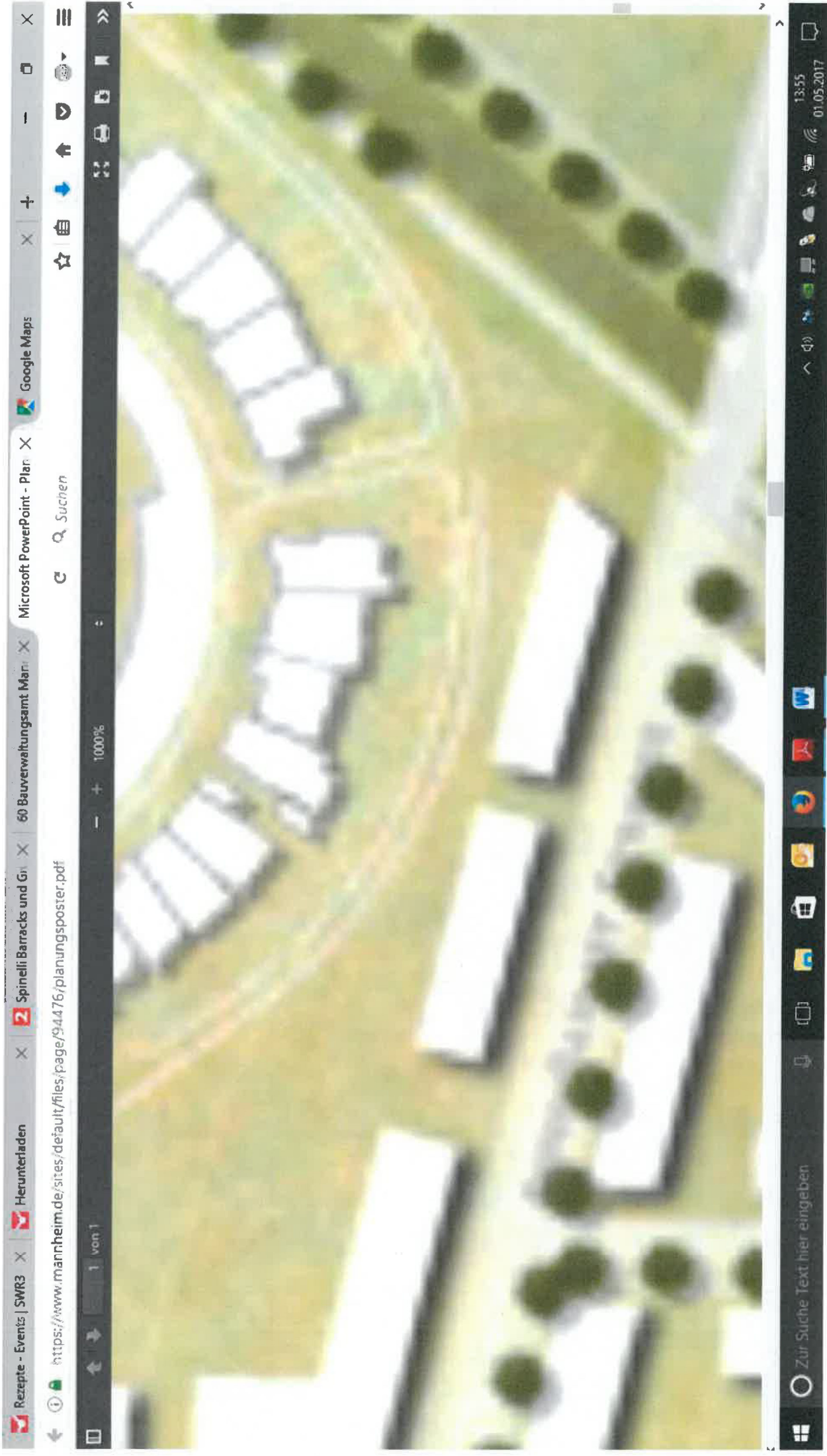




Zur Suche Text hier eingeben



13:35  
01.05.2017





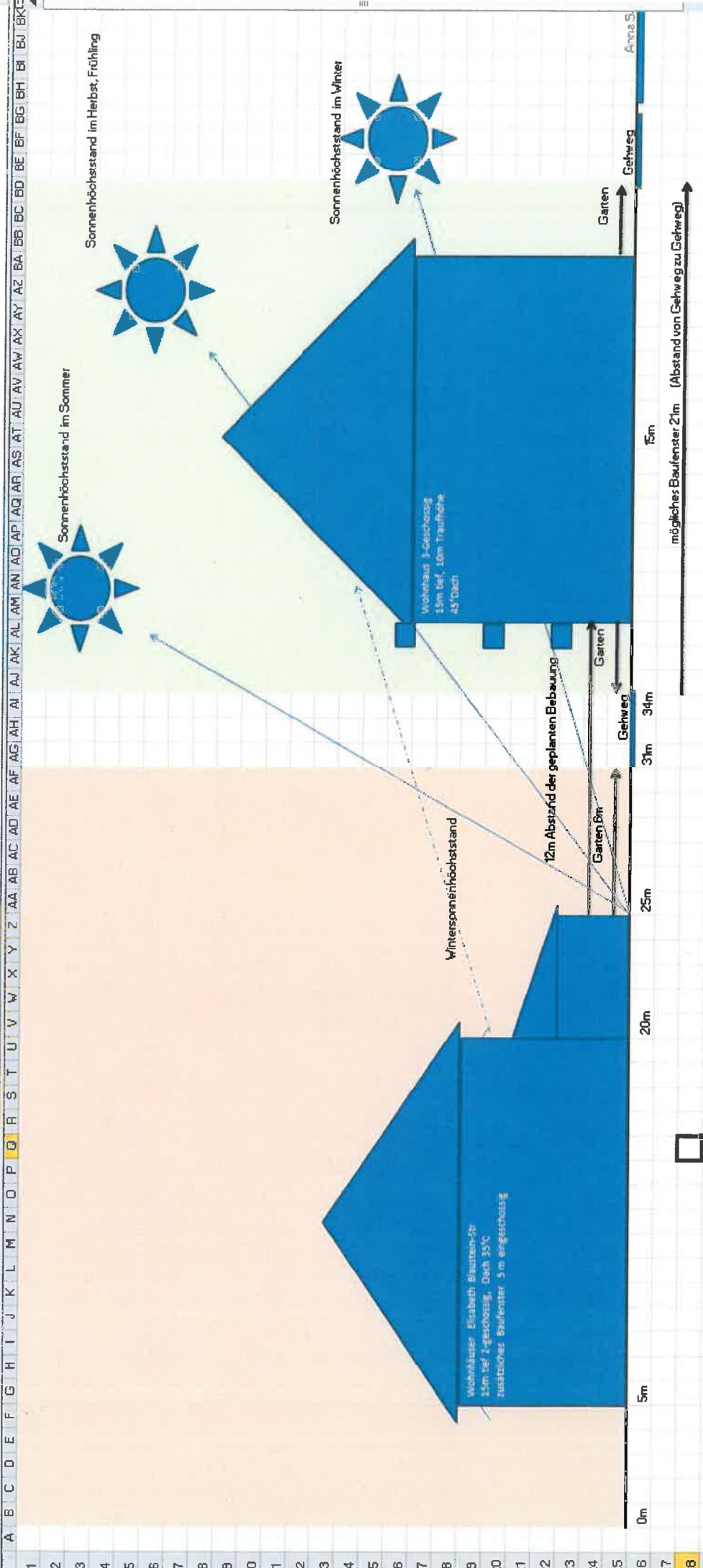


Rezepte - Events | SWR3  
Herunterladen  
Spinnell Barracks und Gi  
60 Bauverwaltungsamt Man  
Microsoft PowerPoint - Plan  
Google Maps

https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/94476/planungsposter.pdf

1 von 1  
270%  
Suchen

Zur Suche Text hier eingeben  
13:52  
01.05.2017





FB 61		Fachbereich Stadtplanung		
FBL	01. Juni 2017	Rücksp. FBL		
Ca		Kopie		
61.1	<input checked="" type="checkbox"/>	61.3	61.4	NV
Konzept	<input checked="" type="checkbox"/>	61.23	GF	PR

Mannheim, 22.05.2017

Ich bin Anwohner und habe Interesse hierzu meinen Kommentar abzugeben:

Die bisherige Brachfläche einschließlich der beiden Sportanlagen und des kleinen Park trägt maßgeblich durch Abkühlung der gesamten Region bei. Bei einer Bebauung wird dieses Mikroklima zerstört.

Wie mir zugetragen wurde ist eine 5 stöckige Bebauung geplant.

Das halte ich für zu hoch. Meiner Ansicht nach, sollte die Bebauung sehr locker und höchstens 2 stöckig sein und höchstens 30 Prozent der Fläche nutzen- Laut Klimagutachten wird die Randzonen dieser neuen Bebauung, Insbesondere die Saarstraßen schon durch eine lockere Bebauung von der Frischluft teilweise abgeschnitten. Zu erwarten ist hier eine Temperaturerhöhung von min. 2-3 Grad. Das ist nicht hinnehmbar, außerdem muss die Bebauung auch an die Randzonen die bereits bebaut sind, angeglichen werden. Des Weiteren bin ich der Meinung, dass zwischen den bereits bestehenden Sportplätzen und der Neubebauung ein breiter Grünstreifen, evtl. Park eingefügt werden muss um direkten Lärmbelästigung durch Sportveranstaltungen zu reduzieren. Auch hier wird im Klimagutachten darauf hingewiesen, dass die Sportplätze für das gesamte Mikroklima dieser Region eine Abkühlung bringe und deshalb müssen diese auch in Zukunft zwingend erhalten bleiben.

Abgesehen davon, dass Insbesondere der TFK auch einen hohen sozialen Stellenwert darstellt und zur Integration in Käfertal beiträgt.

Ein weiteres Interesse gilt den Hundebesitzern. Bislang wird die Brachfläche gerne von Hundebesitzern genutzt. Hier gilt auch einen Ausgleich zu schaffen, in Form einer Hundeauslauffläche.

**Von:** Ammer, Klaus-Jürgen 61  
**Gesendet:** Dienstag, 23. Mai 2017 11:26  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** Fwd: Bebauungsplan 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost"

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

**Von:**   
**Datum:** 22. Mai 2017 um 21:39:57 MESZ  
**An:** <60.14-vertraege@mannheim.de>, <klaus-juergen.ammer@mannheim.de>  
**Betreff:** **Bebauungsplan 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost"**

Anregungen zu Bebauungsplan Nr. 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost"

Sehr geehrte Stadtplaner, sehr geehrtes Architektur – und Städtebaubüro Wessendorf,

wenn Sie sich den Stadtteil Käfertal-Süd im Luftbild anschauen, sehen sie eine lockere Bebauung mit Ein-oder Mehrfamilienhäuser, die maximal 2- bis 3- Stockwerke hoch sind. Dies trifft insbesondere für die angrenzenden Wohnhäuser entlang der Bad Dürkheimer Strasse zu.

Die Errichtung von kompakten 5-geschossigen Wohnquartieren entlang der nördlichen Siedlungsråder zum Grünzug Nordost (direkt anschließend an die Bad Dürkheimer Strasse) halten wir als Anwohner/Immobilienbesitzer für nicht zumutbar, da diese wie eine Mauer die anschließende Wohnsiedlung eingrenzt und diese dadurch vollständig von der Frischluftzufuhr abschneidet. Das heißt, wir würden zwar weiterhin nahe der Frischluftschneise wohnen, aber davon nicht mehr profitieren. Darüber hinaus würde die jetzt vorhandene Grünfläche durch die kompakte Versiegelung im Sommer nicht mehr, wie gewohnt, Feuchtigkeit über Nacht speichern und somit auch nicht mehr für Abkühlung sorgen. Dies stellt eine deutliche Verschlechterung unsere Wohnqualität dar. Deshalb fordern wir, dass der Entwurf für die Bebauung der nördlichen Siedlungsråder erneut überarbeitet und die Höhe und Dichte der neuen Bebauung der Struktur unserer bestehenden Wohnsiedlung angepasst wird.

In dem Planungsposter ist von der „Einbindung und Respektierung der bestehenden Wohn- und Gewerbebauten“ die Rede. Wenn das ehrlich gemeint ist, muß auch die Wohnqualität der angrenzenden Siedlungsflächen berücksichtigt werden.

In dem bekannten Klimagutachten zum Grünzug Nordost wird mehrfach auf die Gefahr einer nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung von Käfertal Süd durch die „baulichen Arrondierungen Käfertal-Süd“ hingewiesen. Das Gutachten spricht sehr eindrucksvoll von einem „Wärme-Insel-Effekt“ !

**Wir fordern deshalb:**

Sicherstellung einer ausreichenden Kaltluftfließgeschwindigkeit im Bereich der Bad Dürkheimer Strasse.

Verzicht auf eine Randbebauung auf Höhe der Grünfläche/Sportfläche südöstlich der St.-Hildegard-Kirche. (wie im Klimagutachten empfohlen)

Erhalt der Grünfläche der Sportanlagen zwischen Deidesheimer Strasse und Völklinger Strasse. Diese Grünfläche/Sportfläche (ca. 7 ha) westlich der Völklinger Strasse ist im Klimagutachten als „klimaökologischer Ausgleichsraum mit den Gunstfunktionen Kaltluftbildung und Ventilationsfläche“ ausgewiesen.

Viele Hundebesitzer in Käfertal Süd nutzen die jetzige Grünfläche zwischen dem Altersheim in der Bad



Dürkheimer Strasse und der Völklinger Strasse als willkommene Auslaufläche.  
Eine klimabedingte Grünfläche könnte z. B. auch als Hundeauslauf ausgewiesen werden.  
Dies wäre ein wichtiger Beitrag zur Konfliktschärfung, da der Auslauf von Hunden in Parkanlagen oft eingeschränkt wird.

Mit freundlichen Grüßen



**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Heitz, Hans 60  
**Gesendet:** Montag, 22. Mai 2017 09:09  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** WG: Anregungen Bebauungsplan Nr. 71.48

Hallo Frau Doepner,

Anregung zum Beplan Nr. 71.48 von Frau Klenk zur Kenntnis und zum Weiteren.

Frau  erhält jetzt noch von uns Rückmail mit Infoschreiben.

Gruß

Hans Heitz

FB 61 Fachbereich Stadtplanung				
FBL	22. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konvention		61.23	GF	PR

## STADTMANNHEIM <sup>2</sup>

Hans Heitz  
 Teamleiter 60.14  
 Verträge, Schadensregulierung  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Collini-Center, Collinistr. 1  
 68161 Mannheim  
 FON 0621-293-7319  
 FAX 0621-293-7325  
[hans.heltz@mannheim.de](mailto:hans.heltz@mannheim.de)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

**Von:**   
**Gesendet:** Samstag, 20. Mai 2017 17:22  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <60.14@mannheim.de>  
**Betreff:** Anregungen Bebauungsplan Nr. 71.48

Sehr geehrte Stadtplaner, sehr geehrtes Architektur – und Städtebaubüro Wessendorf,

wenn Sie sich den Stadtteil Käfertal-Süd im Luftbild anschauen, sehen sie eine lockere Bebauung mit Ein-oder Mehrfamilienhäuser, die maximal 2- bis 3- Stockwerke hoch sind. Dies trifft insbesondere für die angrenzenden Wohnhäuser entlang der Bad-Dürkheimer-Strasse zu.

Die Errichtung von kompakten 5-geschossigen Wohnquartieren entlang der nördlichen Siedlungsråder zum Grünzug Nordost (abschließend an die Bad-Dürkheimer-Strasse) halten wir als Anwohner für nicht zumutbar, da diese wie eine Mauer die anschließende Wohnsiedlung begrenzt und diese dadurch vollständig von der Frischluftzufuhr abschneidet. Das heißt, wir würden zwar weiterhin nahe der Frischluftschneiße wohnen, aber davon nicht mehr profitieren.

Darüber hinaus würde die anliegende Grünfläche durch die kompakte Versiegelung im Sommer nicht mehr, wie gewohnt, Feuchtigkeit über Nacht speichern und somit auch nicht mehr für Abkühlung sorgen. Dies stellt eine deutliche Verschlechterung unsere Wohnqualität dar. Deshalb fordern wir, dass der Entwurf für die Bebauung der nördlichen Siedlungsråder erneut überarbeitet und die Höhe und Dichte der neuen Bebauung gemäß unserer bestehenden Wohnsiedlung angepasst wird.

Mit freundlichen Grüßen,



**Von:** Heitz, Hans 60  
**Gesendet:** Montag, 29. Mai 2017 07:51  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** WG: Anregungen Bebauungsplan Nr. 71.48

Hallo Frau Doepner,

ein weiterer Einspruch von Frau [redacted], die am 22.05.2017 bereits das Infoschreiben auf Ihre erste Stellungnahme vom 20.05.17 erhalten hat.

Gruß

**STADTMANNHEIM 2**

Hans Heitz  
 Teamleiter 60.14  
 Verträge, Schadensregulierung  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Collini-Center, Collinstr. 1  
 68161 Mannheim  
 FON 0621-293-7319  
 FAX 0621-293-7325  
[hans.heiz@mannheim.de](mailto:hans.heiz@mannheim.de)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

FB 61		Fachbereich Stadtplanung		
FBL	28. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konver	<input checked="" type="checkbox"/>	61.25	GF	PR

**Von:** [redacted]  
**Gesendet:** Freitag, 26. Mai 2017 12:24  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <60.14@mannheim.de>  
**Betreff:** Anregungen Bebauungsplan Nr. 71.48

Sehr geehrte Stadtplaner, sehr geehrtes Architektur – und Städtebaubüro Wessendorf,

wenn Sie sich den Stadtteil Käfertal-Süd im Luftbild anschauen, sehen sie eine lockere Bebauung mit Ein-oder Mehrfamilienhäuser, die maximal 2- bis 3- Stockwerke hoch sind. Dies trifft insbesondere für die angrenzenden Wohnhäuser entlang der Bad-Dürkheimer-Strasse zu.

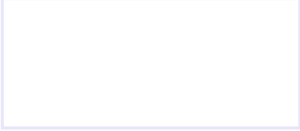
Die Errichtung von kompakten 5-geschossigen Wohnquartieren entlang der nördlichen Siedlungsränder zum Grünzug Nordost (abschließend an die Bad-Dürkheimer-Strasse) halten wir als Anwohner für nicht zumutbar, da diese wie eine Mauer die anschließende Wohnsiedlung eingrenzt und diese dadurch vollständig von der Frischluftzufuhr abschneidet. Das heißt, wir würden zwar weiterhin nahe der Frischluftschneiße wohnen, aber davon nicht mehr profitieren.

Darüber hinaus würde die anliegende Grünfläche durch die kompakte Versiegelung im Sommer nicht mehr, wie gewohnt, Feuchtigkeit über Nacht speichern können und somit auch nicht mehr für eine Abkühlung sorgen, was die Wohnqualität hier in Käfertal-Süd deutlich verschlechtert. Deshalb fordern wir, dass der Entwurf für die Bebauung der nördlichen Siedlungsränder erneut überarbeitet und die Höhe und Dichte der neuen Bebauung gemäß unserer bestehenden Wohnsiedlung angepasst wird.

Außerdem können wir die bereits in Aussicht gestellte Bebauung des Turnvereins Käfertal (TVK 1880) und angrenzenden Fußballfeldes nicht verstehen, da dies unserer Meinung nach nicht zu dem Gesamtbild des Grünzuges Nordost passt. Denn auf der einen Seite werden für sehr viel Geld - so genannte Grünschalen angelegt, wo die Menschen generationsübergreifend zusammen

kommen und sich bewegen sollen und auf der anderen Seite wird eine gewachsene Institution wie der Turnverein, wo sich seit Generationen Familien und insbesondere Kinder sportlich betätigen einfach vernichtet. Das kann sowohl aus gesundheitspolitischer als auch aus familienpolitischer Sicht nicht im Interesse der Stadt Mannheim sein. Denn wer wird für die Instandhaltung der Grünschalen nach der Buga sorgen, damit diese nicht wie jeder Bolzplatz einfach verwahlosen und am Ende noch zu einem Brennpunkt werden. Außerdem können diese ‚Grünschalen‘ nicht im entferntesten einen gut organisierten und engagierten Mannheimer Sportverein ersetzen. Von daher bitten wir dringend von diesem Plan Abstand zu nehmen, wenn vom dem Grünzug Nordost wirklich alle Mannheimer profitieren sollen.

Mit freundlichen Grüßen,





Stadt Mannheim  
 Fachbereich Stadtplanung  
 Abt. 61.0  
 Collinistraße 1

**68161 Mannheim**

FB 61		Fachbereich Stadtplanung		
FBL		23. Mai 2017		Rückspr. FBL
Cl				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konzeption		61.22	GF	PR

Datum: 22. Mai 2017

Mein Zeichen:

Einspruch B gegen Bebauungsplan 71.48  
 Spinelli.wpd

**Betreff:** Einwände gegen den am 20.04.2017 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 71.48 in Mannheim-Käfertal und Mannheim-Feudenheim

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

gegen den o. a. Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen.

Die ursprünglich von den Planungsgruppen für die Frischluftschneise empfohlene Breite von 1000 Metern hat sich bereits im Laufe des bisherigen Planungsprozesses mehr als halbiert, durch die geplante Bebauung würde diese noch weiter verengt und der für die Funktionalität als Frischluftkorridor erforderliche Kaltluftvolumenstrom wäre nicht mehr erreichbar, sodass dadurch im Ergebnis der Rückbau der auf dem Spinelli-Gelände derzeit noch befindlichen Bauwerke konterkariert werden würde.

Mit der geplanten Bebauung bliebe in Verbindung mit dem auch nur unvollständig beabsichtigten Rückbau von Spinelli (U-Halle) von dem angepriesenen Frischluftkorridor somit tatsächlich nur noch eine Frischlufttritze übrig.

Durch die geplante Bebauung am Nordrand des Spinelli-Geländes, also des südlich von der Dürkheimer/Bad Kreuznacher Straße, Elisabeth-Blaustein-Straße und Elisabeth-Altmann-Gottheiner-Straße gelegenen Bereichs würde die allseits unstrittig erwünschte Funktion des "Grünzugs Nordost" als Frischluftkorridor über die bereits in der bisherigen Planungsphase erfolgten Einschränkungen hinaus noch stärker und damit in einem nicht mehr vertretbaren Umfang vermindert, so dass die tatsächliche Funktionalität als Frischluftschneise für die Mannheimer Innenstadt nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleistet wäre.

Mannheim, 22. Mai 2017

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Stadtplanung  
 Abt. 61.0  
 Collinistraße 1  
 68161 Mannheim

FB 61 FBL	Fachbereich Stadtplanung			
Q	23 Mai 2017			
				Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konv.			GF	PR

Datum: 20. Mai 2017

Mein Zeichen:

Einwaende zum Bebauungsplan 71.48 Spinelli  
 T.wpd

Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 71.48

Bezug: Am 20.04.2017 bekannt gegebener Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den Bebauungsplan Nr. 71.48 in Mannheim-Käfertal und Mannheim-Feudenheim bringe ich folgende Einwände vor.

Durch die geplante Bebauung am Nordrand des Spinelli-Geländes, also des südlich von der Dürkheimer/Bad Kreuznacher Straße, der Elisabeth-Blaustein-Straße und der Elisabeth-Altman-Gottheiner-Straße gelegenen Bereichs würde die allseits erwünschte Funktion des "Grünzugs Nordost" als Frischluftkorridor über die bereits in der bisherigen Planungsphase erfolgten Einschränkungen hinaus noch stärker und damit in einem nicht mehr vertretbarem Umfang vermindert und die tatsächliche Funktionalität als Frischluftschneise für die Mannheimer Innenstadt wäre dadurch nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die ursprünglich von den Planungsgruppen für die Frischluftschneise empfohlene Breite von 1000 Metern hat sich im Laufe des Planungsprozesses bereits mehr als halbiert, durch die geplante Bebauung würde diese noch weiter verengt und der für die Funktionalität als Frischluftkorridor erforderliche Kaltluftvolumenstrom wäre nicht mehr erreichbar, sodass dadurch im Ergebnis der Rückbau der auf dem Spinelli-Gelände derzeit noch befindlichen Bauwerke ad absurdum geführt werden würde.

Mit der geplanten Bebauung würde somit nur noch eine Frischluftlücke übrig bleiben.

Mannheim, 20. Mai 2017



**Stadt Mannheim**

Fachbereich Stadtplanung, Abt. 61.0

% Herr Klaus Ellinger

Collinstraße 1

**68161 Mannheim**

FR		Fachbereich: Stadtplanung		
FBL		Rückspr. FBL		
23. Mai 2017		Kopie		
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
<del>Kopie</del>	61.23	GF		PR

Datum: 21. Mai 2017

Mein Zeichen:

Stellungnahme A zum Bebauungsplan 71.48  
Spinelli.wpd

**Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71.48 in Mannheim-Käfertal und Mannheim-Feudenheim  
**Bezug:** Am 20.04.2017 bekannt gegebener Bebauungsplan

**Sehr geehrter Herr Ellinger, sehr geehrte Damen und Herren!**

Zu dem am 20.04.2017 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 71.48 in Mannheim-Käfertal und Mannheim-Feudenheim möchte ich Stellung nehmen wie folgt.

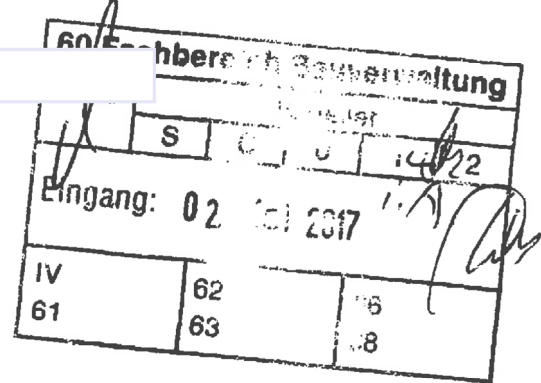
Durch die geplante Bebauung am Nordrand des Spinelli-Geländes, also des südlich von der Dürkheimer/Bad Kreuznacher Straße, der Elisabeth-Blaustein-Straße und der Elisabeth-Altmann-Gottheiner-Straße gelegenen Bereichs würde die beabsichtigte und allseits erwünschte Funktion des "Grünzugs Nordost" als Frischluftkorridor über die bereits in der bisherigen Planungsphase erfolgten Einschränkungen hinaus noch stärker und damit in einem nicht mehr vertretbarem Umfang vermindert, so dass die tatsächliche Funktionalität als Frischluftschneise für die Mannheimer Innenstadt nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleistet wäre.

Die ursprünglich von den Planungsgruppen für die Frischluftschneise empfohlene Breite von 1000 Metern hat sich bereits im Laufe des bisherigen Planungsprozesses mehr als halbiert, durch die geplante Bebauung würde diese noch weiter verengt und der für die Funktionalität als Frischluftkorridor erforderliche Kaltluftvolumenstrom wäre nicht mehr erreichbar, sodass dadurch im Ergebnis der Rückbau der auf dem Spinelli-Gelände derzeit noch befindlichen Bauwerke konterkariert bzw. ad absurdum geführt werden würde.

Mit der geplanten Bebauung bliebe in Verbindung mit dem auch nur unvollständig beabsichtigten Rückbau von Spinelli (U-Halle) von dem angepriesenen Frischluftkorridor somit tatsächlich nur noch eine Frischluftspalte übrig und der Grünzug Nordost wäre allenfalls noch eine Grün-Modelleisenbahn.

Im Übrigen möchte ich darauf hinweisen, dass (vermutlich nicht nur) meine Entscheidung beim Bürgerentscheid für eine BUGA 2023 am 22. September 2013 in Kenntnis der nun beabsichtigten Planungen anders ausgefallen wäre und hielte es aus Gründen der Fairness der Bürgerschaft gegenüber für angebracht, den Bürgerentscheid über die BUGA 2023 in Kenntnis der sich gegenüber den im September 2013 bekannten und zwischenzeitlich doch in vielfältiger Hinsicht veränderten Planungen zu wiederholen.

Mannheim, 21. Mai 2017



1)

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Abt. 60.14  
 Collinstr. 1

68161 Mannheim

Mannheim, 27.04.2017

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost

Sehr geehrte Damen und Herren,

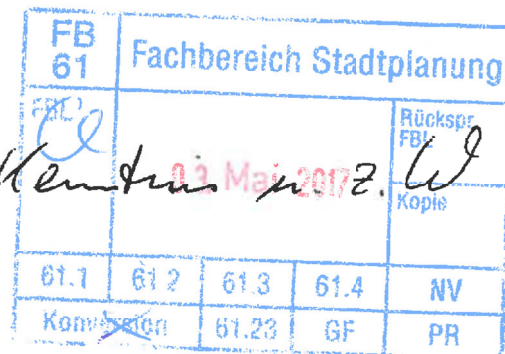
ich lege Einspruch ein, gegen die Bebauung auf dem Grünstreifen zwischen der Elisabeth-Blaustein-Straße und der Anna-Sammet-Straße laut Bebauungsplan 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost und bin der Meinung hier lassen sich auf dem Spinelli Gelände oder auf der ehemaligen Benjamin Franklin Village sicherlich geeignetere Plätze finden, wo die jetzigen Anwohner in ihrer Lebensqualität nicht so eingeschränkt werden, wie es hier vorgesehen ist.

Wenn ich gewusst hätte, dass so nah an meinem Balkon (meinem Lieblingsplatz) so hohe Häuser gebaut werden, dann hätte ich diese Wohnung niemals gemietet und viel Geld für die Einbauküche (speziell auf diese Wohnung zugeschnitten) gekauft.

Mit freundlichen Grüßen



2, 61.0, Frau Doepner zur Kenntnis 03. Mai 2017



3, z.d.A. 60.14.00.71.48

60.14 Collstr 02.05.17



FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL	10. Mai 2017			Rückspr. FBL
a				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konvert	<del>X</del>	61.23	GF	PR

An

Mannheim, 08.05.2017

**STADTMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Stadtplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir unsere Einwände gegen Ihre Bebauungsutopie „Spinelli“ offen.

Einen Grünzug mit einer Arrondierung zu vereinen ist, mit Respekt, unmöglich. Bei jeglicher Bebauung vernichten Sie Grünfläche. Wie wollen Sie Grünfläche propagieren, wenn Sie genau angrenzend Grünfläche betonieren? In diesem Fall werden keine Wohngebiete miteinander verbunden oder in eine Einheit gebracht (Arrondierung). Es wird eine Vergrößerung und eine Verdichtung eines Wohngebietes durchgeführt. Dazu durch Bürger genutzte Grün-, Erholungs- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen unter dem Vorwand des Bedarfs und der Wohnungsknappheit in Mannheim, geopfert werden. Das Opfer bringt der Stadt Mannheim ein großes Plus in die Stadtkasse. Damit ist eine BUGA finanzierbar. Eine BUGA, die im Bürgerentscheid mit geringer Beteiligung nur knapp angenommen wurde und bei einer offenen, vollständigen Informationspolitik durch die Stadt durchgefallen wäre.

Sehr fraglich sehen wir auch das Thema: „Stadtraumreparatur des Siedlungsraumes in Käfertal Süd“. Hier kennen wir niemanden, der in einer reparaturbedürftigen Siedlung wohnt. Wir haben genau dieses Gebiet wegen seiner Offenheit ausgewählt und möchten es nicht „repariert“ haben. So wird sich die Mehrheit der Bewohner entscheiden. Wir wohnen hier mit der Erwartung einer Anbindung an das Straßennetz. Das war für uns ein Kaufargument! Jetzt wird die im Bebauungsplan vermerkte Endhaltestelle ersatzlos gestrichen.

Die Anrainer verlieren bei direkter Bebauung Lebensqualität und es gibt eine direkte Wertminderung ihres Eigentums. Durch die Intensivbebauung können wir mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen inklusive Geräuschkulisse rechnen. Die angrenzende grüne Lunge rückt darüber hinaus außer Sichtweite.

Einen Grünzug in Verbindung mit einem Frischluftkorridor über einen tiefergelegten Fluss (Neckar) zu planen, ist wissenschaftlich nicht nachweisbar und gehört zu den Wunschvorstellungen der Städteplaner.

Eine Nutzung des Geländes der Spinelli durch Agronomen mit einem Anteil Bürgerpark ist ökologisch die eindeutig beste Variante und bringt Mannheim einen Schritt weiter zu einer cleveren und zukunftsorientierten Stadt. Abgesehen davon stellt ein künstlich (!) angelegter Park für 2023 ein Fiasko für das gesamte ökologische Umfeld dar. Zurzeit ist das ehemalige Militärgelände in einem

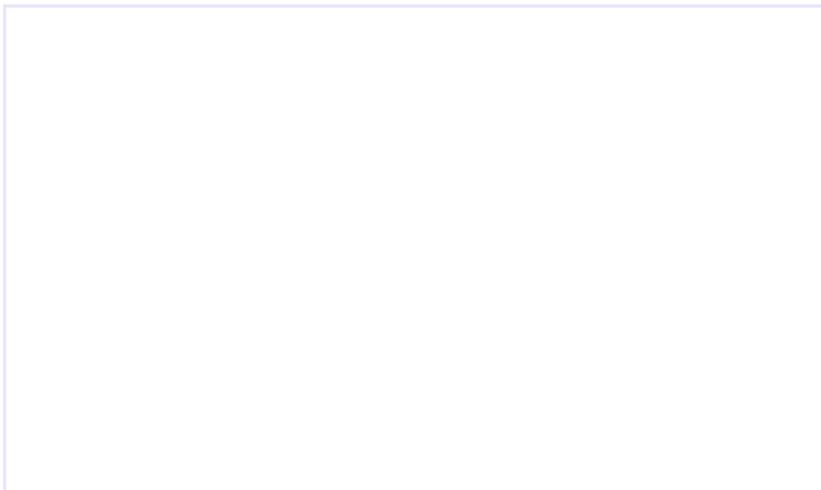
„verwahrlosten“ Zustand. Nach der Rekultivierung (Abbau der Hallen, Anlegen von naturbelassenen Flächen) wird sich ein passendes Biotop einstellen.

In Käfertal-Süd bestehen Populationen von Stieglitzen (Distelfink), Fasanen, Fledermäusen (Gattung unbekannt), Kauz (vermutlich Steinkauz) und Hirschkäfern. Vermutlich werden diese Gattungen in den von Ihnen als „städtebauliches Experimentierfeld“ bezeichneten Bebauungen keinen Platz finden. Das Wort Grün immer wieder in den Vordergrund zu stellen, ist werbetechnisch hervorragend.

Käfertal-Süd ist Grün! Sie wollen die Flächen in einem enormen Ausmaß versiegeln und Ihnen liegt nichts an einer Begrünung. Sie kreieren eine weitere Betonwüste in Mannheim.

Sie versuchen die Mannheimer aus Ihren Planungen durch wenig oder keine Informationen herauszunehmen. Suchen Sie zum Beispiel eine Adresse oder eine Telefonnummer auf Ihrem Planungsposter. Nichts! In vielen europäischen Ländern wird Offenheit mit Demokratie verbunden. Dort entscheiden Bürger für Bürger! In Mannheim gibt es ständig Bauvorhaben, die auf massive Einwände treffen. An dieser Stelle seien mit N1 und der Stadtbahn Nord nur einmal zwei Beispiele genannt. Dazu kommt: Die „Reparatur eines Stadtteils“ entscheidet eine Behörde, die Ihr eigenes Verwaltungsgebäude nicht instand halten kann und es bis zum Abriss herunterwirtschaftet.

Erhalten Sie unsere grüne Lunge und den Charme von Käfertal-Süd!





Doepner, Johanna 61

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** Montag, 24. April 2017 13:00  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung  
**Betreff:** Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost

Fachbereich Stadtplanung				
26. APRIL 2017				Rückspr. FBL
u				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konvention	<del>X</del>	61.25	GF	PR

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Hauseigentümer der Elisabeth-Blaustein-Str. [Redacted] sind wir entsetzt und legen Einspruch ein gegen Ihren Bebauungsplan Nr. 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost. Wir haben das Grundstück nach einem Bebauungsplan der Stadt Mannheim gekauft, in dem auf dem jetzigen Grünstreifen zwischen der Elisabeth-Blaustein-Str. und Anna-Sammet-Str. die Straßenbahn vorgesehen war. Nun stellen wir nach der aktuellen Planung fest, dass hier Häuser gebaut werden sollen.

Wenn Sie nach dem alten Bebauungsplan hier ein Grundstück gekauft hätten, würden Sie sicherlich auch nicht wollen, dass unmittelbar mit Blick in Ihren Garten diese Häuser gebaut werden.

Wir haben hier viel Geld investiert und wenn der Bebauungsplan damals so ausgesehen hätte wie nach Ihrem aktuellen Entwurf, wäre die Kaufentscheidung anders ausgefallen.

Es ist nämlich ein entscheidender Unterschied, ob der Käufer bei Abschluss des Kaufvertrages darüber informiert ist, ob direkt hinter seinem Garten hohe Häuser gebaut werden/ schon vorhanden sind oder ob er sich auf einem Bebauungsplan der Stadt Mannheim verlassen hat.

Wir möchten, dass die Stadt Mannheim und Sie sich in diesem Punkt sensibel verhalten und diese Häuser nicht auf dem Grünstreifen zwischen der Elisabeth-Blaustein-Str. und der Anna-Sammet-Str. errichten. Es wird stets bei den Verantwortlichen von Bürgerbeteiligung gesprochen, dann ist es auch an der Zeit die unmittelbar Betroffenen ernst zu nehmen und auf ihre Vorschläge konstruktiv einzugehen.

Bei einer so großen freien Fläche gibt es hier sicherlich mehrere andere Alternativen, ohne uns derart in unserer Lebensqualität einzuschränken. Der jahrelange Baulärm von den anderen Häusern wird schon genug Beeinträchtigung werden.

Die Häuser könnten zum Beispiel auf der geplanten Freifläche gegenüber dem Sportplatz Käfertal Süd gebaut werden, außerdem könnten die geplanten Häuser gegenüber der Turnhalle (Bertha-Hirsch-Schule) um ein oder zwei Etagen aufgestockt werden, da sie dort niemanden stören, um auf die gleiche Wohnungszahl zu kommen. Ebenso wird damit die Option Straßenbahn für die Zukunft nicht verbaut. Im Übrigen der Neubau eines Stadtviertels auf der ehemaligen Benjamin Franklin-Village in Waldrandlage wird sicherlich noch Möglichkeiten bieten diese Wohnungen zu kompensieren. Sollte Ihren kreativen Köpfen keine anderen Alternativen einfallen, können Sie die Häuser auch hinter Ihrem Grundstück mit Blick in Ihren Garten planen.

Wir bitten um Informationen wie hier weiter verfahren wird.

Mit freundlichen Grüßen

**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Heitz, Hans 60  
**Gesendet:** Dienstag, 2. Mai 2017 09:13  
**An:** [redacted] Doepner, Johanna 61; Ammer, Klaus-Jürgen 61  
**Cc:** Stehle, Andreas 60; Glaser, Steffen 60  
**Betreff:** AW: Begehung vor Ort mit den Anwohnern der Elisabeth-Blaustein-Straße, Bebauungsplan 71.48

Sehr geehrte Frau Maar,

wie Ihnen auf Ihren Einspruch per Email vom 24.04.2017 mitgeteilt wurde, ist im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 71.48 im Fachbereich 61 Stadtplanung der Bereich Konversion federführend. Das heißt dieser wird die im Verfahren weiteren nötigen / erforderlichen Schritte wie Weitergabe von fachspezifischen Details zur weiteren Planung und die weiteren Öffentlichkeitsbeteiligungen wie Bürgerinformationsveranstaltungen etc. organisieren und bekanntgeben.

Hiermit wird auch Ihre weitere Forderung für eine Ortsbegehung an unsere Kollegen des Projektes: Bebauungsplan Spinelli-Grünzug Nord-Ost beim Fachbereich 61 Stadtplanung weitergeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hans Heitz

## STADTMANNHEIM 2

Hans Heitz  
 Teamleiter 60.14  
 Verträge, Schadensregulierung  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Collini-Center, Collinistr. 1  
 68161 Mannheim  
 FON 0621-293-7319  
 FAX 0621-293-7325  
[hans.heiz@mannheim.de](mailto:hans.heiz@mannheim.de)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL Q	02. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konversion	61.23	GF		PR

**Von:** [redacted]

**Gesendet:** Samstag, 29. April 2017 14:29

**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <[60.14@mannheim.de](mailto:60.14@mannheim.de)>

**Betreff:** Begehung vor Ort mit den Anwohnern der Elisabeth-Blaustein-Straße, Bebauungsplan 71.48

Sehr geehrte Damen und Herren,

**bevor** über den Bebauungsplan 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost abgestimmt wird, möchten wir (die Anwohner der Elisabeth-Blaustein-Straße) eine Begehung vor Ort mit den Abstimmungsberechtigten Politikern und Angestellten der Stadt Mannheim. Wir wollen das auf dem schmalen Grünstreifen zwischen der Elisabeth-Blaustein-Straße und der Anna-Sammet-Straße **keine** Häuser gebaut werden.

Mit freundlichen Grüßen



Doepner, Johanna 61

**Von:** Ammer, Klaus-Jürgen 61  
**Gesendet:** Sonntag, 28. Mai 2017 18:30  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** Fwd: Grünzug Nordost / BUGA - Bebauungsplan Nr. 71.48

Das ist die andere....

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

**Von:** [Redacted]  
**Datum:** 28. Mai 2017 um 16:37:05 MESZ  
**An:** <klaus-juergen.ammer@mannheim.de>  
**Betreff:** Grünzug Nordost / BUGA - Bebauungsplan Nr. 71.48

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL	28. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konzeption	61.23	GF		PR

Sehr geehrter Herr Ammer,

wir nehmen Bezug auf den o. G. Bebauungsplan, der eine 5-geschossige Block-Bebauung an das nördlich angrenzende Wohngebiet in Käfertal-Süd vorsieht.

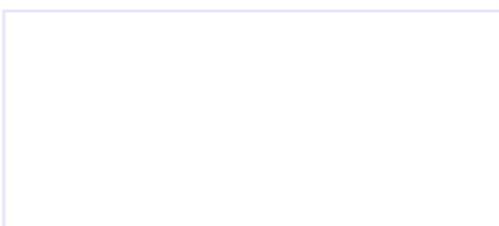
Wir geben zu bedenken, dass während argumentiert wird, der Grünzug gewährleiste die Frischluftzufuhr für die Mannheimer Innenstadt, die südliche Ortsrandbebauung das vorhandene Wohngebiet (entlang der Dürkheimer Straße) von eben dieser Frischluft abschneiden würde.

Insbesondere die Notwendigkeit einer derartigen Bebauung ist nicht erkennbar, wobei dem Architekturbüro Wessendorf unterstellt werden kann, weniger an die bereits dort lebenden Menschen, als an die Investoren vor dem Hintergrund der Finanzierung des Grünzugs und der BUGA gedacht zu haben.

Wir regen daher an, die Entwürfe erneut zu überarbeiten und die Höhe und Dichte der neuen Bebauung an die bereits bestehende Wohnbebauung (max.2-3 geschossig) anzupassen.

In diesem Zusammenhang bitten wir Sie, unsere Anliegen entsprechend zu würdigen und den entsprechenden Gremien weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Von meinem iPad gesendet



1) Oberbürgermeister der  
Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung  
Collinstraße 1

68161 Mannheim

60 Fachbereich Bauverwaltung					
FBL	Verteiler				
	S	C	0	14	2
Eingang: 29. Mai 2017					
IV	62		66		
61	63		68		

17. Mai 2017

### Öffentlichkeitsbeteiligung zu Bebauungsplan-Nr. 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Zeitung ist auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen. Hiermit machen wir von der Möglichkeit Gebrauch, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen:

Wir sind Eigentümer von mit Wohnhäusern bebauter Grundstücke Wachenheimer Straße [ ] und [ ] Rüdesheimer Straße [ ] und Riesling Weg [ ] Mannheim. Die Nutzung dieser Grundstücke und die Interessen unserer Mieter werden durch die Planung negativ beeinträchtigt.

1. Zwar ist der geplante Grünzug auf den ersten Blick ebenso positiv wie die geplante Wohnbebauung in Randbereichen. Allerdings scheint die Erschließungssituation deutlich verschlechtert zu werden. Die Verbindung zwischen der Straße Am Aubuckel und der Rüdesheimer Straße soll es künftig wohl nicht mehr geben. Deswegen müsste der gewerbliche Verkehr aus der Rüdesheimer Straße künftig über die Wachenheimer Straße zur Neustadter Straße fahren, da größere Lkws die neue Spitzkehre nicht befahren können. Gerade von den Möbel-Lkws und den schweren Kranfahrzeugen aus der Rüdesheimer Straße wird es deutlich lauter und unangenehmer für die Anwohner. Ferner wird es künftig noch schwieriger, von der Rüdesheimer Straße auf die Neustadter Straße zu gelangen. Auf der Neustadter Straße



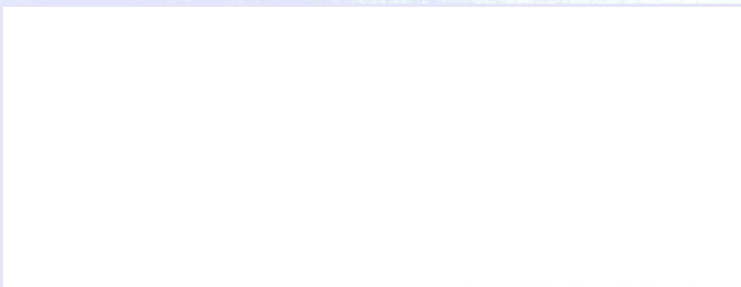
herrscht bereits derzeit viel Verkehr. Wie der Verkehr künftig abfließen soll, zeigt Ihr Entwurf nicht auf.

2. Die Stadt Mannheim hat in meiner Nachbarschaft in den vergangenen Jahren Gewerbe und Wohnungen zugelassen. Es ist ein gewisses Nebeneinander entstanden. Sinnvoller wäre aber eine gewisse Ordnung. Die Wohnbebauung sollte abgesichert werden. Auch wäre ein gewisser Übergang von der geplanten Wohnbebauung über die Bebauung entlang der Rüdesheimer Straße bis zum Gewerbe an der Neustadter Straße sinnvoll.

Wir regen an, die Planung weiter zu entwickeln und den angrenzenden Bereich Rüdesheimer Straße nebst Wachenheimer Straße einzubeziehen.

Für eine kurze Eingangsbestätigung wären wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



2, FB 61.0, Fran Doepner 2. Vtrns. m. z. W.

3, z.d.A. 60.14.00.71.48

60.14 / seit 30.05.2017



1) Stadt Mannheim  
FB Bauverwaltung  
Collinstr.1

68161 Mannheim

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL i.v. 30	19. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
<del>Korversion</del>	61.23	GF		PR

68309 Mannheim, 17.5.2017

### Bekanntmachung Bebauungsplan Nr.71.48

Sehr geehrte Damen und Herren,

habe soeben den öffentlichen Bebauungsplan Nr.71.48 einsehen können.

Als Eigentümer der Grundstücke Rüdesheimerstr. [ ] und Neustadterstr. [ ] und Neustadterstr. [ ], kann ich von meiner Seite nur Einspruch bezüglich der Sperrung der Rüdesheimerstr. Höhe der Ein und Ausfahrt Aubuckelstrasse erheben.

Die Gründe im Einzelnen

Die Sperrung dieser Zufahrt bedeutet eine Verschlechterung der Vermietbarkeit der Gewerbebetriebe in der Rüdesheimerstr.

Dadurch vernichten Sie Geldwerte, da die Grundstücke im Wert sinken werden und von meiner Seite keine sichbare Alternative der Erreichbarkeit gewährleistet werden kann. Autotransporter die Fahrzeuge anliefern wollen und andere Gross LKW's sind nicht in der Lage, durch die Wachenheimerstr ein oder auszufahren, da ein beidseitiges Beparken dieser Strasse durch Mitarbeiter Bombardier und Anwohner dies unmöglich macht und weiterhin ab einer gewissen Länge der Fahrzeuge der Wendekreis für die Einfahrt Rüdesheimer dann nicht ausreichen wird.

Die Besucherfrequenz für die Betriebe ist dadurch nicht mehr gewährleistet und diese werden einen anderen Standort suchen und am Ende wird dies eine Industriebrache werden müssen, da eine andere Verwendung auf Grund der baulichen Situation nicht möglich sein wird. Auf einen Ausgleich der Wertminderung Seitens der Stadt Mannheim kann ich natürlich nicht hoffen.

Im Bereich der Neustadterstr. und der teils unhaltbaren Verkehrssituation, wird es durch die Sperrung der Rüdesheimerstr und zusätzlichen Verkehr des Neubaugebietes zum Kollaps kommen.

Schon jetzt ist an den Stosszeiten ein Rückstau durch die Ampelanlage Neustadterstr./Mannheimerstr. bis auf die Höhe Neustadterstr.71-75 zu beobachten.

Wie sollen dann die Fahrzeuge und Lastwagen aus dem Bereich der Rüdeshheimerstr. die dann zusätzlich durch die Wachenheimerstr. kommen in die Neustadterstr. einfahren?

Eine ordentliche Andienung der Gewerbebetriebe in der Neustadterstr ist schon Heute nur durch zusätzliches Personals möglich, die den Verkehr kurzzeitig zum Stehen bringen muss, damit die Lastwagen in die Grundstücke kommen können. Haarsträubende Szenen die sich hier teilweise abspielen, die ich nicht detaillierter ausführen möchte.

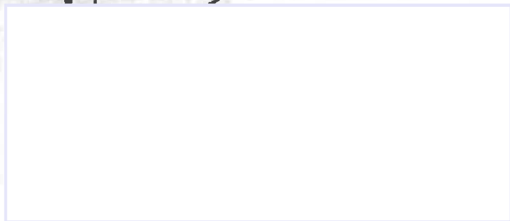
Die Ausfahrt aus den Grundstücken gestaltet sich ebenfalls als zeitraubend. teilweise in der rush hour bis zu 5 Minuten, bevor eine gefahrlose Einfahrt in die Neustadterstr. möglich ist.

Diese Situation wird sich weiter zuspitzen, falls Ihre Massnahmen alle greifen sollten.

Diese Verschlechterung betrifft die Grundstücke Neustadterstr.61 (Netto Markt) bis Neustadterstr.79

Hiermit bitte ich Sie eindringlich, von Ihrem Vorhaben , der Sperrung der Rüdeshemierstr., abzusehen und es wäre nett, wenn Sie mir kurz Ihre Stellungnahme bis zum 28.6.2017 zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen



2, FB 61.0 Frau Doepner zum Klaus m. z. W.

3, z.d.A 60.14.00.77.48

60.14 /  
Heik 18.5.2017





Stadt Mannheim  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Abt. 60.14  
 Collinstraße 1  
 68161 Mannheim

FBL		29. Mai 2017			Rückspr. FBL
a					Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV	
Konzeption		61.23	GF	PR	

per Mail: [60.14-vertraege@mannheim.de](mailto:60.14-vertraege@mannheim.de)

Mannheim, 24. Mai 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit an der öffentlichen Beteiligung gem. §3 Absatz 1 des Baugesetzbuches und bringen noch folgend unsere Anregungen bzw. Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 71.48 vor. Wir beziehen uns im Wesentlichen auf das derzeit als Grünfläche genutzte Areal südlich der Dürkheimer Straße (Entwicklungsflächen Nr. 12.07), genannt „Hundewiese“. Die hier vorgebrachten Einwände kommen aus den Bereichen Klimaschutz, Umweltschutz und den persönlichen Nachteilen, die aus einer der geplanten Bebauung resultieren. Wir sind Eigentümer und Anwohner in der Merziger Straße

### Zum Klimaschutz

Im Rahmen der Schaffung des „Grünzug Nordost“ von Käfertal Süd wurden folgende Behauptungen aufgestellt:

„Der Grünzug Nordost soll für die Durchlüftung der angrenzenden Stadtteile und im Sommer für nächtliche Abkühlung sorgen“ (siehe Homepage der Stadt Mannheim)

Ziel der Bebauungsplanung:

„Durch die Umsetzung dieses Frischluftkorridors soll zugleich eine Verbesserung des Stadtklimas insgesamt erreicht und ein Beitrag zum klimaökologischen Stadtumbaus geleistet werden. Der klimaökologische Stadtumbau soll sich auch in den künftigen Baufeldern am Rand des Grünzugs widerspiegeln.“ (Planungsposter zum Bebauungsplan 71.48)

Diese beiden Aussagen sind für diese Grünfläche und die daran angrenzenden Straßenzüge Völklinger Straße, Saarbrücker Straße, Merziger Straße und Mettlacher Straße aus folgenden Gründen nicht richtig:

## **Durchlüftung verschlechtert sich durch die Randbebauung**

Durch die Bebauung der Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße und nordöstlich der Sportanlagen kommt es zu einer deutlichen Geschwindigkeitsreduktion der Kaltluftfließbewegungen von 1,9 m/s auf 0,3 m/s (siehe Klimagutachten der Fa. Ökoplana erstellt am 25.10.2013).

Mit der derzeit guten Belüftungssituation der Dürkheimer Straße und deren angrenzenden Straßenzüge herrschen Strömungsgeschwindigkeiten, die im zentralen Bereich des Grünzugs Nordost angestrebt werden. Dort werden diese Geschwindigkeiten als deutliche Verbesserung hervorgehoben. In unserem Wohnbereich wird diese – bereits jetzt – hervorragende Durchlüftung mit der geplanten Bebauung zunichtegemacht. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der weiteren Klimaerwärmung nicht akzeptabel.

## **Kaltluftentstehungsgebiet**

Bei der Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße bis in den Randbereich der Völklinger Straße handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet und einer Ventilationsfläche. Dieses Gebiet weist deutlich niedrigere Temperaturen auf, als die angrenzenden bebauten Flächen (siehe Abb. 17 im Klimagutachten der Fa. Ökoplana vom 25.10.2013). In der Abbildung ist zu erkennen, dass die Temperatur am Meßtag (31.08.2009) in den Abendstunden bei 14,3 – 15,1°C lag. Die prognostizierte Temperatur unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung liegt bei 19,3 – 21°C. Da die auf diesem Gebiet entstehende Kaltluft aufgrund der guten Durchlüftung der Fläche in die angrenzenden Straßenzüge und damit auch in unseren Eigentumsbereich getragen wird, wirkt sie sich wohltätig auf unsere Gesundheit aus. Durch die Bebauung der Kaltluftentstehungsfläche kommt es zu einer deutlichen Verschlechterung der Lebenssituation für uns und die anderen angrenzenden Bewohner.

Von einem „klimaökologischen Stadtumbau“ zu sprechen, wenn Kaltluftentstehungsgebiete durch intensive Bebauung zerstört werden ist unerhört!

Die Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße und westlich der Völklinger Straße ist sowohl im Konfliktplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim, als auch im Klimagutachten der Fa. Ökoplana als (innerstädtisches) Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Im Konfliktplan ist für die weitere Planung eine klimawirksame Durchgrünung und Extensivierung in Richtung ehemalige Spinelli Kaserne vorgesehen!

Die gesamte derzeitige Grünfläche weist laut Klimagutachten eine Fläche von 7 ha aus, davon ist bereits ein Hektar im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche umgewandelt worden. Nun sollen weitere 2,6 ha intensiv bebaut werden. Damit wird die Empfehlung die Fläche maximal mit 30 – 40% zu bebauen (siehe Klimagutachten Fa. Ökoplana vom 25.10.2013) deutlich überschritten. Umso gravierender fällt ins Gewicht, dass es sich bei dem zu bebauenden Anteil der Grünfläche um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Effektivität handelt.



Bei einer intensiven Bebauung dieses Grünareals kann von klimaökologischer Stadtplanung keine Rede sein! Schon gar nicht, wenn man sich die Präsentation von Herrn Lenzen (Fa. rmp gehalten am 4.5.2017) anschaut. Auf Seite 12 ist hier die vollständige Bebauung der gesamten Grünfläche (inklusive derzeitiger Sportanlagen) zu sehen. Hier wird die Intension der Stadt Mannheim deutlich, ohne Rücksicht auf das Wohlbefinden der Bewohner der angrenzenden Flächen, mögliche Bebauungsflächen zu erschließen und intensiv zu bebauen, um ein Maximum an wirtschaftlichem Vorteil zu erzielen. Dies steht eindeutig einer klimagerechten Stadtentwicklung, wie sie im § 1a BauGB Abs. 5 gefordert wird entgegen!

Wir weisen Sie in diesem Zusammenhang darauf hin, dass insbesondere Kaltluftentstehungsgebiete nach BNatSchG §1 Abs. 3 / 4 durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sind!

Was im Planungsposter als städtebauliche Heilung im Bezug auf unterschiedliche Gebäudestrukturen / -nutzungen ausgewiesen wird, beschönigt nur die Tatsache, dass man rücksichtslos das Areal bebaut, das bisher aufgrund seiner klimatischen Aufgabe freigehalten wurde. Dadurch wird es zu einer Verschlechterung des Wohnklimas kommen, die zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Anwohner führen kann!

### **Umwelt- / Naturschutz**

Die oben bereits mehrfach genannte Grünfläche südlich der Dürkheimer Straße ist gekennzeichnet durch eine unterschiedliche Struktur (Bäume, Hecken, Sträucher und Wiesen). Sie bietet einer Vielzahl von Tieren ihren Lebensraum. Durch die langjährige Existenz der Grünfläche, vor allem auch im Zusammenhang mit den Grünflächen bei St. Hildegard und den angrenzenden Gärten, hat sich hier besonders in den letzten Jahren eine auffällige Artenvielfalt im Bezug auf Flora und Fauna eingestellt. So fielen insbesondere Falken, Eulen, Nachtigallen und andere Singvögel auf, ebenso wie Erdbienen, Fledermäuse und Kröten.

Wir fordern Sie daher auf, ein floristisches und faunistisches Gutachten erstellen zu lassen.

Eine intensive Bebauung, wie sie der Bebauungsplan vorsieht oder auch nur einer Teilfläche, scheint uns mit dem Umwelt- und Naturschutz auf dieser Fläche nicht vereinbar.

## **1. Persönliche Nachteile**

### **1.1 Gesundheitliche Beeinträchtigungen**

Unser persönlicher Nachteil ist die klimatische Verschlechterung der oben mehrfach genannten Grünfläche durch das Abschneiden der Frischluftzufuhr und der fehlenden Abkühlung. Hiervon sind wir sehr stark betroffen, da unser Grundstück unmittelbar an die Dürkheimer Straße anschließt. Momentan bedeutet diese Grünfläche eine große

Wohltat für uns aufgrund der einströmenden Kalt- und Frischluft. Eine Bebauung in der geplanten Struktur führt für uns zu einer starken Verminderung der Lebensqualität!

Hinzu kommt die erhöhte Lärmbelästigung durch den zunehmenden Straßenverkehr in der Dürkheimer Straße. Wenn am Schnittpunkt der Völklinger Straße und Anna-Sammet-Straße das neue Ortszentrum entstehen soll, wird die Dürkheimer Straße zu einer Durchgangsstraße. Dadurch ist mit einem deutlichen Anstieg des Verkehrslärms und der Emissionen zu rechnen.

Somit wird uns die Möglichkeit zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung genommen.

Ebenso besteht dann keine Möglichkeit mehr für einen kurzen Spaziergang auf Naturgrund. Insbesondere im Sommer, wenn sich aufgrund von starker Sonneneinstrahlung und hohen Außentemperaturen versiegelte Flächen stark aufheizen, ist eine Bewegungsmöglichkeit auf Naturgrund von großer Bedeutung.

Finanzielle Nachteile entstehen uns durch die Bebauung der gegenüberliegenden Freiflächen in dieser intensiven Form und der Bildung eines neuen Quartiers am Südrand von Käfertal.

Wer kommt für den finanziellen Schaden auf?

Unsere Forderung und Anregung unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte sind wie folgt:

- Erhalt des Kaltluftentstehungsgebiets
- Dauerhaft maximal 30% bebaute Fläche im Bereich der aktuell existenten Grünfläche, unter Anrechnung der bereits im Flächennutzungsplan angegebenen Wohnbaufläche.
- Lockere, naturnahe extensive Bebauung mit „grünem Anschluss“ an den Grünzug Nordost zur Erhaltung der Lebensqualität. Dabei sollen die Gebäude so angeordnet sein, dass eine maximale Durchlüftung der „dahinter“ liegende Wohnbebauung gewährleistet wird.
- Überprüfung der Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem Umwelt- / Naturschutz durch ein floristisches und faunistisches Gutachten.

Die verbleibende Grünfläche könnte als naturnahe Spiel- und Freizeittfläche gestaltet werden. Im gesamten Stadtteil Käfertal Süd gibt es keinen angemessenen Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen. Die Schule und die Kindertagesstätte lassen sich auch durch extensive Bauweise realisieren. In Verbindung mit den existierenden Sportanlagen würde sich so ein hoch attraktives Gefüge für Familie anbieten. Die



Planung eines künstlichen Ortszentrums scheint wenig Erfolg versprechend, wie die Erfahrungen „Im Rott“ gezeigt haben.

In der Parkschale sind Spielbereiche geplant, deren Geräte auch auf dem Gelände der Grünfläche verbaut werden können. Der entsprechende Abschnitt der Parkschale wird einen dazugehörigen Ruhebereich als Übergang zum Grünzug darstellen. Durch eine ansprechende Landschafts- / Städteplanung lässt sich eine hohe Lebensqualität schaffen, die für Investoren ebenso attraktiv ist. Im Falle einer derartigen Umsetzung hätte die **Politik** (ausnahmsweise) ihr Versprechen eingelöst, die Randbebauung **verantwortungsvoll und hochwertig** zu gestalten.

Wir fordern Sie höflich zu einer Stellungnahme auf.

Freundlicher Gruß



Doepner, Johanna 61

Betreff:

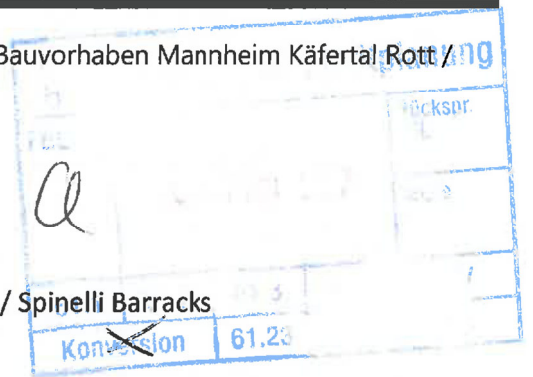
WG: Anliegen / Beschwerde zum Bauvorhaben Mannheim Käfertal Rott /  
Spinelli Barracks

Von:

Gesendet: Donnerstag, 4. Mai 2017 07:29

An: 60.14 Verträge, Schadensregulierung &lt;60.14@mannheim.de&gt;

Betreff: Anliegen / Beschwerde zum Bauvorhaben Mannheim Käfertal Rott / Spinelli Barracks



Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte mich hiermit bzgl. Ihres geplanten und veröffentlichten Bauvorhabens in Käfertal / Rott äußern und Ihnen meine Meinung dazu bzw. meine Bitte erläutern, weil mich die neue Planung echt geschockt hat und zugleich äußerst traurig macht.

Ich wohne in der Elisabeth-Blaustein-Str. und blicke von meinem Balkon auf eine wunderschöne grüne Landschaft, wie es leider immer weniger der Fall ist in Mannheim und gerade deshalb macht es mich so unfassbar traurig dass Sie dieses Gelände für Ihr Bauvorhaben platt machen wollen.

Auf diesem Gelände befinden sich heute Gärten und eine sehr schöne grüne Landschaft aus Bäumen und Sträuchern, in denen auch zahlreiche Vögel ihr zu Hause gefunden haben.



( Bauvorhaben Stadt Mannheim / gekennzeichnet der Bereich der heute aus Gärten und Natur besteht und eingekreist mein Wohnort )

Ich liebe die Stadt Mannheim, lebe seit ich ein kleiner Junge bin hier und fühle mich sehr wohl in der Quadratenstadt. Beim Umzug war es mir jedoch enorm wichtig eine Gegend zu finden, in der man auch die Nähe zur Natur hat. Besonders für meinen kleinen Sohn und alle anderen Kinder in unserem Umkreis liegt es mir am Herzen das grüne Bild aus dem Fenster und hinter dem Haus zu bewahren.





( Blick von meinem Balkon auf die wunderschöne Natur )

Ich habe vollstes Verständnis dafür und befürworte es, dass neue Wohnungen und dadurch neue Gebiete entstehen müssen. Eine Stadt muss sich weiterentwickeln, innovativ bleiben und neue Bürger durch neue und attraktive Bauvorhaben in die Stadt locken. Jedoch kann ich es in dieser neuen Planung absolut nicht nachvollziehen, warum eine heute so schön naturbelassen angelegte Gartenanlage für neue Bauvorhaben dem Erdboden gleichgemacht werden soll, wo doch ein so großes Gelände ( Spinelli Barracks ) nebenan frei wird und ausreichend Platz bietet. Mit Sicherheit findet sich trotz der BUGA2023 noch ausreichend Platz für neue Bauten.

Es kann doch nicht sein dass seit vielen Jahren gewachsene Natur die ebenfalls seit Jahren von sehr netten Menschen genutzt wird einfach platt gemacht wird.

Ich möchte hiermit an Ihr Verständnis, Ihre Vernunft und Ihr Interesse an glücklichen Bürgern sowie Naturfreunden appellieren und Sie von Herzen darum bitten dieses Gebiet unberührt zu lassen. Sie würden damit den Menschen die dort Ihren Garten nutzen und denen die in der Nachbarschaft leben eine unvorstellbare Freude bereiten, würden Sie diesen Teil der Natur erhalten!!!

Ich hoffe auf eine schöne grüne Zukunft!

Mit freundlichem Gruß und besten Dank



Als Anwohnerin von Käfertal-Süd bin ich von den Entwicklungen, die auf dem Gelände von Spinelli-Barracks stattfinden, besonders betroffen. Daher gebe ich für den **Bebauungsplan Nr. 71.48 „Spinelli Barracks und Grünzug Nordost“** folgende Anregungen:

#### ökologischer und kostengünstiger Grünzug:

Der Grünzug Nordost im Bereich des Geländes der Spinelli-Kaserne sollte einerseits ökologisch und klimatologisch gestaltet, andererseits möglichst kostengünstig errichtet werden. Ich plädiere daher dafür, das sehr erfolgreiche Bürgerparkkonzept auf Spinelli fortzusetzen und Spinelli zum Erhalt der wertvollen Fauna zum Landschaftsschutzgebiet zu erklären. Hohe Investitionen in Einzelprojekte auf Spinelli wären theoretisch nur dann sinnvoll, wenn durch diese die Kaltluftzufuhr in die Mannheimer Innenstadt und das dortige Klima nachhaltig verbessert würden. Dies ist jedoch bei den Planungsmaßnahmen laut Aussage des Klimagutachtens nicht der Fall!

#### U-Halle:

Die U-Halle befindet sich zum großen Teil inmitten der Frischluftschneise. Wenn die Stadt es mit dem Grünzug ernst meint, dann sollte sie diese komplett abreißen lassen.

#### geplantes Baugebiet im Norden von Spinelli:

Laut Klimagutachter soll die Frischluftschneise in erster Linie Frischluft in die Stadtteile Käfertal und Feudenheim bringen. Etwaige Sperrriegel – Blockbauten, Hochpunkte – sind deshalb zu vermeiden. In den näheren Ausführungen des städtebaulichen Entwicklungsplans aber vorgesehen. Es ist völlig verantwortungslos, ein Baugebiet in dieser Größe zu planen, ohne zuvor ein vernünftiges Verkehrskonzept entwickelt zu haben. Angesichts der heute ohnehin hoch belasteten angrenzenden Straßen wie die Neustadter Straße und Am Aubuckel steuert man mit diesem riesigen Baugebiet sehenden Auges auf ein Verkehrschaos zu. Wenn der vom großen Neubaugebiet ausgehende Autoverkehr hinzukommt, dann wird der Verkehrslärm für die angrenzende Bewohnerschaft von Feudenheim und Käfertal unerträglich, zumal dort keine Zu- und Abfahrt über die Rüdesheimer Straße mehr erfolgen soll, sondern nur noch über die Neustadter Straße. Die Wachenheimer Straße, bisher Anwohnerstraße, soll den gesamten Zusatzverkehr des neuen Wohngebiets (nach BBR Käfertal wohl 2500 Wohneinheiten, also ca. 7500 Bewohner) als offenbar einzige Verbindung aufnehmen. Schon heute ist sie komplett unzureichend als Anbindung (Abbiegen auf Neustadter ist fast nicht möglich). Dafür werden Straßen, die bisher vom Durchfahrtsverkehr „lebten“, wie die Rüdesheimer, „gesperrt“. Hier befinden sich teilweise Geschäfte, die u.a. vom Durchgangsverkehr leben. Die Lebensqualität der jetzigen Anwohner wäre dadurch beeinträchtigt. Weshalb plant man ein Neubaugebiet ausgerechnet dort, wo es keinen direkten Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr gibt?



Weiternutzung der Kasernenblöcke im Süden von Spinelli:

Die Gebäude sind gut erhalten. Es besteht eine Versorgung über das Mannheimer Fernwärmenetz. Für die künftige Nutzung dieser Gebäude spricht auch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr: Die Stadtbahnhaltestelle "Talstraße" liegt in unmittelbarer Nähe dieser Blöcke. Mithilfe der Weiternutzung der vorhandenen Kasernenblöcke könnte auch dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dazu könnte man wichtige Einrichtungen für die Betreuung von Kindern und Senioren sowie Geschäfte für die Versorgung der neuen Bewohner sowie gleichzeitig für die jetzigen Bewohner von Feudenheim und Käfertal-Süd schaffen. Dort fehlen entsprechende Geschäftsangebote.

kein Betriebshof:

Die Einrichtung eines Betriebshofes würde die die bereits bestehende sehr hohe Verkehrsbelastung für die Bewohner am Westrand von Feudenheim und Käfertal weiter verschärfen. Ein Betriebshof würde Feudenheim vom geplanten Grünzug in Spinelli-Nord isolieren und damit die Chancen auf einen erhöhten Naherholungswert zunichte machen.

Altlastenuntersuchungen:

Will man mit den Planungen und Kosten keinen Schiffbruch erleiden, sollte vor einer Entscheidung über die künftige Gestaltung und Nutzung dringend das öffentlich bekannt zu gebende abschließende Ergebnis der Altlastenuntersuchungen abgewartet werden.

Mannheim, den 26.5.2017



Einwendungen und Anregungen zum BBP Nr. 71.48 Spinelli Barracks / Grünzug NO

Die Nutzung der der ehemaligen Militärgeländes auf Spinelli bietet eine Chance, auch für die umliegenden Stadtteile Käfertal-Süd und Feudenheim -Nord -West strukturelle Verbesserungen zu erreichen. Dazu sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. Der südliche Rand der Spinelli-Barracks, d.h. die ehemaligen Kasernengebäude, könnten baulich aufgewertet werden. Dort könnte **bezahlbarer Wohnraum** entstehen (siehe ähnlicher Gebäudebestand in anderen Städten. z.B. Aschaffenburg.)  
Die niedrigeren Gebäude, die jetzt schon einen kleinen Platz in der südöstlichen Ecke des Geländes umschließen, könnten als **Gemeinschaftsräume/ sozialem Treffpunkt** genutzt werden oder zur Ansiedlung einer Gaststätte/ eines Cafés. Derartige Zentren sind bei der Planung von anderen Neubaugebieten (z.B. im Rott oder Wallstadt-Nord) immer vernachlässigt worden.
2. Die vorhandenen Plätze und Freiräume mit altem Baumbestand zwischen den Gebäuden könnten als **Plätze, Grünflächen** und **Spielplätze** genutzt werden (vorausgesetzt: eine gründliche Boden- Untersuchung auf Altlasten lässt diese Nutzung zu).
3. Insgesamt könnte auf diesem Areal ein neues **kleines Wohngebiet** entstehen, das mit dem vorhandenen Gebiet am Adolf-Damaschke-Ring verbunden wird (Schaffung einer weiteren Fußgänger- Überwegs). Die Anschlüsse an Busse und Bahnen sind vorhanden.
4. Voraussetzung dafür ist die Schaffung einer **Infrastruktur** für die Versorgung des täglichen Bedarfs , z.B. die Ansiedlung eines kleinen Supermarkts, einer Apotheke, einer Arztpraxis, einer Poststelle etc. Das Gebiet rund um den Damaschke - Ring ist ohnehin seit längerem unterversorgt, was diese Einrichtungen betrifft. Die vorwiegend älteren Bewohner haben unzumutbar weite Wege zum Einkaufen an der Hauptstraße.  
So könnte das neue mit dem alten Wohngebiet verzahnt werden.
5. Störend für diese Entwicklung wäre auf alle Fälle der geplante **Betriebshof** am östlichen Rand dieses neuen Wohngebiets. Die ca. 100 täglichen Fahrzeugbewegungen würden die bisherige Verkehrsbelastung (zurzeit 20.000 Fahrzeuge) noch weiter verschärfen. Eine solche Anlage gehört meines Erachtens in ein reines Gewerbegebiet, z.B. in die Gebiete Mallau oder Casterfeld. Den Charakter einer sogenannten „Parkschale“ und eines reinen Wohngebietes würde ein solcher Betriebshof erheblich stören.  
Auch wäre es überlegenswert , ob man das Gewerbegebiet Talstraße nicht langfristig auf andere Konversionsflächen verlegen könnte.

6. Die **U-Halle**, ein hässliches Relikt aus schlimmeren Zeiten, sollte auf alle Fälle beseitigt werden. Sie taugt nicht zu kultureller Freizeitnutzung. Zudem verschmälert sie die durch das geplante Wohngebiet Käfertal-Süd ohnehin eingeengte Frischluftschneise noch mehr.

Mannheim, 25.5.2017

ER				
30. Mai 2017				
Kopie				
1	61.2	61.3	61.4	NV
	61.22	61.23	61.24	PR



FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
Fbl. a	3.8. Mai 2017			Rücksp. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konv.	<input checked="" type="checkbox"/>	61.23	SF	PR

ANL. 1.32

Als Bewohner von Feudenheim-West bin ich von den Entwicklungen, die auf dem Gelände von Spinelli-Barracks stattfinden, besonders betroffen. Daher gebe ich für den **Bebauungsplan Nr. 71.48 „Spinelli Barracks und Grünzug Nordost“** folgende Anregungen:

### 1. Betriebshof

Wenn ich gegen den Standort des Betriebshofes argumentiere, so geschieht dies nicht nach dem St. Florians – Prinzip.

Etwa 100 Fahrzeuge des Grünflächenamtes sollen auf dem Betriebshof stationiert werden. Zur Hauptzeit des Berufsverkehrs würden sie die schon jetzt überfüllten Straßen noch mehr belasten. Wegen der morgendlichen Staus fährt die Buslinie am nahe gelegenen Aubuckel als Spurbus.

Betriebswirtschaftlich ist es wenig sinnvoll, wenn die Mitarbeiter des Grünflächenamtes soviel Zeit bei der Anfahrt zum Einsatzort verlieren. Z.B. MA-Sandhofen /Schönau oder Rheinau-Süd.

Der mit der Entwicklung des Spinelli-Geländes angestrebte höhere Freizeitwert wird durch einen Betriebshof stark beeinträchtigt. Die gut erhaltenen Kasernen am Wingertsbuckel sollen Wohngebiet werden. Neben einem Betriebshof ?

**Anregung:** Kein alleiniger zentraler Betriebshof auf Spinelli, sondern zwei Betriebshöfe für Mannheim. Einer im südlichen und einer im nördlichen Teil Mannheims auf reinem Gewerbegebiet.

### 2. U-Halle

Sollte die U-Halle auch nur in Teilen erhalten bleiben, engt sie die Frischluftschneise ein. Wegen des Klimawandels sollte alles getan werden, damit nachts möglichst viel Kaltluft aus Richtung Odenwald zur Stadt strömen kann.

**Anregung:** Totaler Abriss der U-Halle

### 3. Bebauung Käfertal-Süd

Besonders für Käfertal ist es nötig, bei der Planung der Neubebauung ausreichend große Korridore zwischen den Gebäuden zu lassen, damit Frischluft auch in die ganze Bebauung von Käfertal -Süd gelangen kann. Die zu erwartenden hohen Grundstückspreise dürfen nicht dazu führen, zu schmale Freiflächen einzuplanen. Der Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2017 fordert, dass die Kosten der Bundesgartenschau durch Grundstücksverkäufe refinanziert werden sollen. Da auch die BIMA die Kosten für die Altlastensanierung auf den

Verkaufspreis aufschlagen wird, sind hohe Grundstückspreise zu erwarten.

**Anregung:** Freihaltung breiter Korridore für Frischluft bei Neubebauung in Käfertal-Süd. .

#### **4. Kasernengebäude am Wingertsbuckel, Bereich „Feudenheimer Parkschale“**

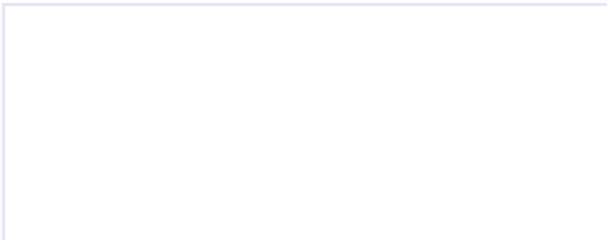
Mannheim braucht bezahlbare Wohnungen. Da auch am Adolph-Damaschke-Ring in unmittelbarer Nähe billige kleine Wohnungen vernichtet werden und in Käfertal-Süd wegen der zu erwarteten hohen Grundstückspreise keine Sozialwohnungen entstehen werden, sollten die 5 Kasernengebäude für bezahlbare Wohnungen genutzt werden. Mehrgenerationen-Wohnungen, Studentenwohnungen, Wohnungen für Alleinerziehende.

Da auch die angrenzenden Teile von Feudenheim und von Käfertal-Süd keine Lebensmittelgeschäfte haben, sollte z.B. an der Ecke Talstr.-Nord und Wingertsbuckel ein kleines Einkaufszentrum geschaffen werden, damit z.B.auch ältere Menschen wohnortnahe einkaufen können.

Der bisher für einen Betriebshof vorgesehene Bereich sollte für einen Park mit Spielplatz, Sitzbänken, Springbrunnen etc. genutzt werden.

**Anregung:** Schaffung eines neuen Wohngebietes wie oben beschrieben.

Mannheim, den 26.5.20117





Stadt Mannheim  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Abt. 60.14  
 Collinstr. 1  
 68161 Mannheim

60 Fachbereich Bauverwaltung					
FBL	Verteiler				
11	S	C	U	14	2
Eingang: 11. Mai 2017					
IV	62	63	66	67	68
61	61	63	66	67	68

67		FACHBEREICH GRÜNFLÄCHEN UND UMWELT	
B			S
C			
K			PF
- 9. Mai 2017			
07.1		07.2	
07.11	07.12	07.21	07.22
07.13	07.14	07.23	07.24
Mannheim, 27.04.2017			

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost

Sehr geehrte Damen und Herren,


ich lege Einspruch ein, gegen die Bebauung auf dem Grünstreifen zwischen der Elisabeth-Blaustein-Straße und der Anna-Sammet-Straße laut Bebauungsplan 71.48 Spinelli Barracks und Grünzug Nordost.

Mein Balkon ist mein Erholungsort, wo ich neue Energie für den nächsten Arbeitstag tanken kann und ich endlich Entspannung finde. Dies wird mit den geplanten hohen Häusern, dann wohl kaum mehr möglich sein und Sie rauben mir jede Menge Lebensqualität.

Sie finden auf dem riesigen ehemaligen Kasernengeländen bestimmt bessere Bauplätze ohne die Bürger derart zu verärgern und einzuschränken.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Stadtplanung	
12. Mai 2017	Rückspr. FBL
	Kopie
14	NV
GF	PR

1. Kopie an Bl. 2 zur Kl. beantragte
  2. Bestätigung an Frau Schell
- i. G. 

**Von:** Ehrbeck, Hanno Dr. 61  
**Gesendet:** Freitag, 28. April 2017 08:25  
**An:** Doepner, Johanna 61; Heitz, Hans 60  
**Betreff:** WG: Anregung Bebauungsplan Nr. 71.48

FB 61		Fachbereich Stadtplanung		
FBL				Rückspr. FBL
<i>al</i>	02. Mai 2017			Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konversion		61.23	GF	PR

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** 28.04.2017 07:17  
**An:** [Ehrbeck, Hanno Dr. 61](#)  
**Betreff:** Anregung Bebauungsplan Nr. 71.48

Guten Tag,

[Redacted] möchte Ihnen folgende Seite auf mannheim.de empfehlen:

[Spinelli Barracks und Grünzug Nordost](#)

Außerdem wurde folgende Nachricht hinterlassen:

Nachricht des Absenders:



*Sehr geehrter Herr Bürgermeister,*

*sehr geehrte Damen und Herren,*

*gegen den am 19.04.17 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 71.48 möchte ich folgende Einwände vorbringen:*

*Im Jahr 1996 kaufte ich damals eine Eigentumswohnung in einem 3 Familien Haus.*

*Das Haus steht in Randlage. Keine Sicht-Beeinträchtigung gegenüber durch Anwohner.*

*Ruhige Wohnlage.*

*Dies war damals das Hauptargument für den Kauf. Geplant war im alten Bebauungsplan eine Endhaltestelle der Straßenbahn.*

*Nach neuesten Bebauungsplan soll direkt gegenüber, angrenzende dem Haus 16 in der Elisabeth Blaustein Str. mehrere Wohnkomplexe entstehen, sodass meine Privatsphäre beeinträchtigt wird.*

*Die Lärmbelastung wird dadurch erheblich beeinträchtigt durch den/ die sehr nahe angrenzenden Wohnkomplex. Störender Sichtblick vom Wohnkomplex und auch Beeinträchtigung vom*

*Tageslicht.*

*Unsere/ Meine Wohnkultur wird durch das sehr nahe angrenzende Wohnkomplexe gestört.*

*Ein weiterer Punkt ist wahrscheinlich die Minderung der Wertseinheit beim Verkauf der Wohnung durch die neu entstehende Wohnlage.*

*Warum verlegt man nicht die Wohnkomplexe etwas weiter Richtung ehemalige Spinelli Barracks?*

*Dort hätte jeder Platz für Entwicklungsmöglichkeiten und Freiräume.*

*Mannheim, 28.04.17*



Mit freundlichem Gruß,  
mannheim.de



Doepner, Johanna 61

**Von:** Ammer, Klaus-Jürgen 61  
**Gesendet:** Sonntag, 28. Mai 2017 18:27  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** Fwd: Grünzug Nordost

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL Q	28 Mai 2017			Rücksp. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konver	X	61.23	GF	PR

Leiten sie die bitte auch an 60 weiter?

Danke und Grüße

Klaus Ammer

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

**Von:**   
**Datum:** 26. Mai 2017 um 23:16:23 MESZ  
**An:** <klaus-juergen.ammer@mannheim.de>  
**Betreff:** Grünzug Nordost

Sehr geehrter Hr. Ammer,

mit Befremden haben wir erfahren, was in naher Zukunft in unserer unmittelbaren Umgebung entstehen soll.

Wir wohnen in der Merziger Straße, nur wenige Meter von der Dürkheimer Straße entfernt. In unserer Straße stehen ausschließlich Zwei-Familien-Häuser, am Eingang zur Merziger Straße (Seite B38) auf beiden Seiten zwei Mehrfamilien-Häuser. Der einzige Luftzug, den wir bekommen, ist der über das Spinelli-Gelände bzw. Dürkheimer Straße. Wenn man uns diese nun auch noch zubaut, bekommen wir gar keine Luft mehr.

Interessieren würde uns u. a. auch die Parkplatzsituation. Obwohl jedes Haus (Doppelhaus-Hälften) in unserer Straße über eine Garage verfügt, werden die Autos am Gehsteig abgestellt, die Garagen zweckentfremdet. Was wird diesbezüglich geplant, Parkhaus, Abstellflächen? Am Ende werden die PKW dann bei uns abgestellt? Und die Dürkheimer Str. zur Hauptverkehrsstraße? Oben die B38 und unten dann auch noch eine weitere viel befahrene Straße?

Der Sportplatz soll ferner weichen, ebenso wie die Gaststätte. Die Wachenheimer Str. wird zugebaut und nun auch die Dürkheimer Str. und dann spricht man hier von Frischluftzufuhr? Also, zumindest nicht bei uns, denn wo soll die Luft denn herkommen, wenn man uns zubaut?

Geplant sind 5-geschossige Wohnquartiere, ähnlich dem "Rott". Will man hier ein zweites "Rott" erschaffen? Das brauchen wir nun wirklich nicht und zudem stehen im "Im Rott" nicht nur 5-stöckige Häuser. Im Gegenzug zu uns, die an der Dürkheimer Str. angrenzen, wird die Frischluftzufuhr dort nicht eingeschränkt.

Ich hoffe sehr, dass man diese Planungen noch einmal überdenkt.

Mit freundlichen Grüßen

Ein Bewohner der Merziger Str.

**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Stehle, Andreas 60  
**Gesendet:** Freitag, 5. Mai 2017 13:47  
**An:** Doepner, Johanna 61; Ammer, Klaus-Jürgen 61.  
**Cc:** Heitz, Hans 60; Glaser, Steffen 60  
**Betreff:** WG: Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 71.48

Hallo,

Widerspruch zur Kenntnisnahme.

Freundlicher Gruß  
i.A.  
Stehle

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FIL Ca	08. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Kommision	61.23	GF		PR

**Von:**   
**Gesendet:** Freitag, 5. Mai 2017 13:01  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <[60.14@mannheim.de](mailto:60.14@mannheim.de)>  
**Betreff:** Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 71.48

### Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost" in Mannheim-Käfertal

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit legen wir Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 71.48 "Spinelli Barracks und Grünzug Nordost" in Mannheim-Käfertal ein.

Wir wohnen in der Elisabeth-Blaustein-Straße  und sind dagegen, dass direkt hinter unserem Haus die Wiese als Bauland ausgeschrieben werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Ammer, Klaus-Jürgen 61  
**Gesendet:** Dienstag, 23. Mai 2017 11:27  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** Fwd: Bebauungsplan Nr. 71.48, frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL a	23. Mai 2017			Rücksp. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konzeption		61.23	GF	PR

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

**Von:**   
**Datum:** 22. Mai 2017 um 16:21:13 MESZ  
**An:** <[60.14-vertraege@mannheim.de](mailto:60.14-vertraege@mannheim.de)>  
**Kopie:** <[klaus-juergen.ammer@mannheim.de](mailto:klaus-juergen.ammer@mannheim.de)>  
**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 71.48, frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Ammer,

als Miteigentümerin der Merzigerstr.  in 68309 Mannheim möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

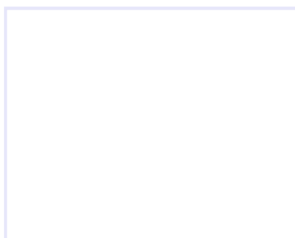
Die Fläche zwischen Völklinger Straße und Sportplatz soll bebaut werden. Dargestellt ist eine Blockbebauung.

Im Klimagutachten Mannheim-Grünzug Nordost werden die thermischen Wirkungen durch die geplante Arrondierung Käfertal-Süd untersucht.

Es wird sinngemäß empfohlen, die bauliche Arrondierung in baulich gelockerter Form zu realisieren. Gerade in Verlängerung der Merzigerstraße ist eine geschlossene Blockbebauung dargestellt, was befürchten lässt, dass die Straße von dem Grünzug Nordost abgeriegelt wird.

Wir bitten daher diesen Punkt bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und die Merzigerstraße nicht durch einen Querriegel von der Frischluft abzuschneiden. Die maximale Geschoßhöhe der Bebauung südlich der Völklinger Straße sollte analog der Empfehlungen zum Gebiet südöstlich der Wachenheimer Straße auf maximal 3 Geschoße beschränkt werden, so dass bei den Straßen nördlich der Völklinger Straße die klimatischen Gunstwirkungen nicht blockiert werden.

Freundliche Grüße





**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Heitz, Hans 60  
**Gesendet:** Dienstag, 2. Mai 2017 11:43  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan 71.48

Wie gewünscht

**STADTMANNHEIM 2**

Hans Heitz  
 Teamleiter 60.14  
 Verträge, Schadensregulierung  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Collini-Center, Collinistr. 1  
 68161 Mannheim  
 FON 0621-293-7319  
 FAX 0621-293-7325  
[hans.heitz@mannheim.de](mailto:hans.heitz@mannheim.de)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL Q	02. Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konvention	61.23	GF		PR

**Von:**   
**Gesendet:** Montag, 1. Mai 2017 12:24  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <[60.14@mannheim.de](mailto:60.14@mannheim.de)>  
**Betreff:** Bebauungsplan 71.48

Werte Damen und Herren,  
 mit diesem Schreiben möchte ich meine ablehnende Meinung zum Ausdruck bringen.  
 Der scheinbar aktualisierte Bauplan 71.48 wird bei dieser Umsetzung die sogenannte  
 Luftschneise zum Stadtzentrum von Mannheim verkleinern und damit wohl nicht  
 zur Luftzirkulation der Stadt beitragen.  
 Dieses Wohnungsbauprogramm wird wahrscheinlich auch wieder nur Eigentum beinhalten  
 und die soziale Komponente wird wieder, aus Kostengründen, nicht beachtet.  
 Wenn dies nicht der Fall sein sollte, also es würden doch Sozialwohnungen gebaut, dürfte  
 dieses auch beworben werden. Da dieses nicht danach aussieht, werden wohl wieder  
 nur die Investoren bedient.  
 Die Natur wird so beschnitten, dass es für den Bebauungsplan passt. Vorhandene Bäume  
 werden einfach wieder entfernt obwohl sie teilweise erst im letzten Jahr gepflanzt wurden.  
 Wenn dies alles beachtet wird, sollte dieser Bebauungsplan neu überdacht und verändert  
 werden.

**Doepner, Johanna 61**

**Von:** Heitz, Hans 60  
**Gesendet:** Dienstag, 2. Mai 2017 11:43  
**An:** Doepner, Johanna 61  
**Betreff:** WG: Fragen zum Bebauungsplanverfahren 71.48 - Spinelli Barracks und Grünzug Nordost

Wie gewünscht

**STADTMANNHEIM 2**

Hans Heitz  
 Teamleiter 60.14  
 Verträge, Schadensregulierung  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Collini-Center, Collinistr. 1  
 68161 Mannheim  
 FON 0621-293-7319  
 FAX 0621-293-7325  
[hans.heitz@mannheim.de](mailto:hans.heitz@mannheim.de)  
[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

FB 61	Fachbereich Stadtplanung			
FBL Cl	02 Mai 2017			Rückspr. FBL
				Kopie
61.1	61.2	61.3	61.4	NV
Konversion		61.23	GF	PR

**Von:**   
**Gesendet:** Sonntag, 30. April 2017 15:34  
**An:** 60.14 Verträge, Schadensregulierung <[60.14@mannheim.de](mailto:60.14@mannheim.de)>  
**Cc:**   
**Betreff:** Fragen zum Bebauungsplanverfahren 71.48 - Spinelli Barracks und Grünzug Nordost

Guten Tag,

ich habe drei Fragen zum Bebauungsplan "71.48 - Spinelli Barracks und Grünzug Nordost":

1. Wenn ich die Infos auf Ihrer Homepage richtig verstehe, läuft derzeit die "frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit" des Bebauungsplanverfahrens. Diese läuft bis zum 26.5.2017. In dieser Phase stehen erstmal nur die Öffentliche Bekanntmachung und das Planungsposter als (recht grobe) Informationen zur Verfügung. Auf der Homepage steht, dass Planunterlagen zu diesem Bebauungsplanverfahren im Collini Center und einigen Bürgerdiensten eingesehen werden können.

Liegen im Collini Center oder den Bürgerdiensten weitere zusätzliche Informationen, außer der Öffentlichen Bekanntmachung und dem Planungsposter aus? Detaillierte Informationen, was genau in der direkten Nachbarschaft gebaut werden soll, kann man diesen Infos ja nicht entnehmen. Ist der Planungsstand überhaupt schon so weit, dass es solche detaillierten Infos gibt?

2. Ist es richtig, dass man während der derzeit laufenden "Öffentlichen Bekanntmachung" nichts machen kann, außer sich über den Planungsstand zu informieren? Anmerkungen / Einwände / Widersprüche kann man erst während der "öffentlichen Auslegung" vorbringen, richtig?

3. Gibt es schon einen Zeitraum für die öffentliche Auslegung? Auf Ihrer Homepage steht dazu kein Datum.

Mit freundlichen Grüßen